

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1159185

שינוי קווי בניין בגו"ח: 20930/25 מגרש 124- צנדלה

צפון

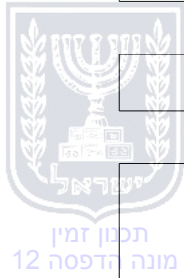
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

הגדרת בניה קיימת, ע"י שינוי בקווי בניין ו הוספת 50 מ"ר עיקרי בזכויות בניה ושינוי 0.00 מתוכנית בינוי מאושרת לצורך מתן לגיטימציה לשטחים קיימים ללא היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין בגו"ח: 20930/25 מגרש 124- צנדלה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

204-1159185

מספר התכנית

0.432 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) א62 (17), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א)
א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (9)

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X 230949

קואורדינאטה Y 714674

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : צנדלה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20930	מוסדר	חלק	25	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 19234	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של התכנית ג/ 19234 בתחומה של תוכנית זו. תוכנית זו כפופה לנספחיה הרלוונטיים של תכנית ג/ 19234	6611	5419		20/06/2013



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					זועבי אחמד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		זועבי אחמד		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי מחייב רק בהריסת גדר מסומנת להריסה.	1: 100	1	02/04/2023	זועבי אחמד	12: 19 02/04/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	27/11/2022	זועבי אחמד	13: 43 27/11/2022	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מהדי עומרי			צנדלה	צנדלה		04-6766251		office@mgi lboa.co.il
	פרטי	סאמח עומרי			צנדלה	צנדלה		04-6766251		office@mgi lboa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מהדי עומרי			צנדלה	צנדלה		04-6766251		office@mgi lboa.co.i 1
פרטי	סאמח עומרי			צנדלה	צנדלה		04-6766251		office@mgi lboa.co.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זועבי אחמד		זועבי אחמד מהנדס אזרחי ומודד מ	נאעורה	נאעורה		046537159		ah2836@014. net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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, שינוי 0.00 למבנה, שינוי גובה מבנה והגדלת שטח המותר לבניה לצורך מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-50 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) 17.
3. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62 א(א) 4א
4. שינוי בהוראות לגבי בינוי- שינוי במפלס גובה הכניסה, לפי סעיף 62 אא 5.
5. שינוי בתכסית, לפי סעיף 62 א(א) 9.
6. קביעת הוראות בדבר הריסה, לפי סעיף : 62 א(א) 19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	מבנה להריסה
מגורים א'	25	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מגורים א'	מבנה להריסה
25	25	מגורים א'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	430	100
סה"כ	430	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	430.13	100
סה"כ	430.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים. ב- משרד/ סטודיו/ חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע או במרתף בלבד. משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיור עד שטח עיקרי 50 מ"ר- אשר נכלל בסך שטחי הבניה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע או במרתף בלבד.
4.1.2	
4.1.2.1	קווי בנין קווי בניין על פי תשריט. חדרי מדרגות בלבד יותרו במרווח צידי (קו בניין) מזערי 2 מ', ללא אפשרות פתיחת חלונות בקירות הבנויים על קו זה אלא בקירות הניצבים להם.
4.1.3	הוראות תכנוניות
4.1.3.2	חניה חנייה מקורה תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי ולא תותר כמבנה עזר נפרד.
4.1.3.3	תשתיות בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי ביוב ציבוריים בהתאם לנספח הביוב לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 19234
4.1.3.1	בינוי ו/או פיתוח על כל מגרש יוקם מבנה אחד בלבד. המגרשים מיועדים למבני מגורים דו- משפחתיים. במבני מגורים הגבוהים ממפלס הרחוב תאסר בניית קומות מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב. בגבול מגרשי מגורים עם איזור יער יוקמו לתיחום גדר אבן/ קיר תומך מאבן מקומית כולל קופינג אבן, בגובה מזערי של 60 ס"מ ובגובה מרבי של 150 ס"מ. גובה מרבי לקיר תומך בנוי בגבול מגרש יהיה 350 ס"מ, מדורג בכפוף לתקנות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה/ קיר תומך. בגבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן מקומית כולל קופינג אבן בגובה מזערי 50 ס"מ ובגובה מרבי 110 ס"מ.

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)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13 (5)	2	50	470 (4)	(3)	(3)	100 (2)	370 (1)	432	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	3											

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) 185 ליח"ד, 370 למגרש. $370 = 320 + 50 = 185 \text{ מ"ר} \times 2 = 370$

(2) 50 מ"ר ליח"ד. 100 מ"ר למגרש, מתוכם 30 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד..

(3) הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..

(4) 235 מ"ר ליח"ד, 470 מ"ר למגרש..

(5) גובה בניה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי

מדרגות: מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה בעל גג שטוח- לגג משופע יתווסף גובה של 1 מ'

עבור השיפוע. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתוכנית בינוי ו.או בבקשה להיתר.

(6) גובה בניה מירבית בקומות- מספר מרבי של קומות בחתך אחד (הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).

(7) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****תכנית בינוי**

תוכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה של תוכנית ג/19234 ותכלול:

א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.

תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.

ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי נהנטיעות.

ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, מפלסים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כלריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף ההתכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים, תכנון הפיתוח ישלב תכנית מגוונת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות) והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בניה.

6.1.2**חשמל**

א- תנאי למתן היתר בנייה 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- תחנת השנאה חדשה תוקם בתחום שטח ציבורי פתוח בכפוף להוראות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ג- שנאי ימוקם במבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד- איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד כבל אווירי 2.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 5.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל

6.1

מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל

מהמתקן

שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל

מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ולא 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.

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

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת

קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל

במתח עליון על עליון או הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה, נמוך ולא תבוצע

פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה

אוטתה עומדים להצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. הכל לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי

מיננת 2006 .

6.1.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של צנדלה.

החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות

והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית מס' ג/ 19234

לא תיתן ועדה מקומית לתכנון ובניה היתרי בניה מכוח תכנית מס' ג/ 19234 החל מ- 1.1.15 אלא

לאחר שתוודא ששפכי הישוב סנדלה חורו למתקן טיפול חדש - מט"ש "תענ"ד".

הועדה המקצועית למים ולביוב תהיה מוסמכת לאשר המשך מתן היתרי בניה ע"פ תכנית מס'

ג/אף אם טרם הושלם החיבור כנ"ל באם תחליט שיש סיבות מצדיקות לדחיית חיבור

למט"ש החדש.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז של השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד

לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז

ציבורית.

15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים ולא מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו')

אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ו

או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים -

יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או

מתקני החדרה.

6.1

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים- יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן המערכת הכבישים. מי נגר עילי בתחום . התכנית יובלו במובלים סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית מס' ג/ 19234 ספיקות התכן למובילים בתחום התכנית יחושבו לפי הסתברות 5% כמפורט בנספח הניקוז. נלקח בחשבון ניקוז המגרשים אשר יוביל לניקוז המתוכנן במערכת הכבישים ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח הניקוז.

מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת הזורמת לכיוון נחל גלבע. מודגש בזה חשיבות תחזוקת התעלות \ קווי הניקוז הקיימים באופן שוטף עד לנחל גלבע. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית. בתחום רדיוס מגן ג' לקידוח לא תותר הקמת מבנים לפעילות מלאכה ואו תעשייה. תברואה :

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.

פסולת בניין

6.1.4

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. עודפי העפר במגרשים- תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר- אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית.

שרותי כבאות

6.1.5

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - ע"פ דרישות החוק.

תנאים בהליך הרישוי

6.1.6

- 1- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- 2- אישור תכנית בינוי למגרש בהתאמה לנספחי תכנית ג/19234 ולהוראות סעיף 6.1 לתוכנית זו.
- 3- הגשת תשריט פיתוח בקנ"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסעיף 6.1.
- 4- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ואו סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית. פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המקורים הסמוכים.
- מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום ניפי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.
- 5- יש להגיש תכניות שלמות- גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.



6.1

- 6- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.
- 7- עצים קיימים מיועדים להעתקה יועתקו לאתרים אשר יתואמו עם הקק"ל ועם הרשות המקומית בעדיפות להעתקתם בתחומי התכנית. התכנון המפורט ישלבו ככל הניתן עצים בוגרים קיימים במיקומם הנוכחי.
- 8- אישור רשות העתיקות בתחום אתר עתיקות מורכו.
- 9- הוראות בדבר הריסה: הריסה בפועל של החומה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע.

מקלטים

6.1.7

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

הוראות תכנוניות

6.2

עיצוב אדריכלי

6.2.1

בבקשה להיתר בנייה יופרטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.

חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מנירלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.

בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גווניהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הוועדה המקומית.

2- התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים ניספים דומים תותר בתנאי שישלבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.

על מתקני הגז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המרבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

3- קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורילווין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח- בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.

4- לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפועי גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש ניתן להניח על גג משופע בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בנייה.

5- מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באוסן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2

הוראות תכנוניות

6- הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי.

בחזיתות רחוב ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מזערי של 0.60 מ' מפני המדרכה. מסתורי אשפה, מים, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר.

מגרש הגובה מהדרך- בגבול מגרש יוקם קיר בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מרבי של 3.50 מ' מדורג לפי התקנות ובגובה מזערי של 0.60 מ' מעל מפלס המדרכה.

מגרש הנמוך מהדרך- בגבול מגרש יוקם קיר בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מרבי של 4.50 מ' מתחת למפלס המדרכה ובגובה מזערי של 0.60 מ' מעל למפלס המדרכה.

מגרש הגובל שם שביל ואו שטח ציבורי פתוח- בגבול זה יוקם קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מרבי של 3.50 מ' מדורג לפי התקנות, ובגובה מזערי של 0.60 מ' מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח ואו שביל.

גבול מגרש צידי ואו אחורי- קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית ייבנה ע"י בעל המגרש התומך (הגובה), בגובה מזערי של 0.60 מ' ובגובה מרבי של 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים הנמוכים.

בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מרבי של מסלעה רציפה- 1.50 מ' או בניית 3 נדבכים. מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברחוב מזערי של 1 מ'.

להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשים ואו בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.

6.2.2

חניה

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה 2016) או לתקנות התקפות המועד מתן היתר הבנייה.

6.2.3

תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית מס' ג/ 19234 לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בחתום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום שטחים פתוחים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ואו מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין- יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת קרקעיים.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

עתיקות

השטח שפרטיו מפורטים בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .

2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .



6.3	הוראות אחרות
	3- או יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) - יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4- את יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 , ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספת שמשמעותן פגיעה . בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%
6.3.2	הריסות ופינויים
	תנאי לקבלת היתר בניה הריסה בפועל של החומה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישור תכנית זו

