

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1173699

מגרשים 126 127 מול-ארבל טבריה

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

בתחום התכנית הוא 1.536 דונם

להלן המצב הסטטוטורי התקף:

מגרשים 126, 127 מיועדים ל"מגורים א"י עפ"י תכנית ג/15006 המאושרת מיום 6.4.2009.

התכנית מציעה

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)13ב.
2. שינוי קווי בניין צדדיים לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים לפי סעיף 62 א (א) (5).
4. מתן אפשרות להקים מחסן ובריכה בקו בניין צידי ואחורי 0 לפי סעיף 62 א (א) (4).
5. שינוי בחלוקת מסי הקומות בין מעל המפלס למתחת למפלס לפי סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 126 127 מול-ארבל טבריה

ומספר התכנית

מספר התכנית 207-1173699

1.536 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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

טבריה מרחב תכנון מקומי
 249856 קואורדינאטה X
 745355 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מול ארבל טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

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
15046	מוסדר	חלק		36-37

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
06/04/2009		3292	5939	מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים הרלוונטים בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 15600
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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 57 23/01/2023	יצחק שפירא	23/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	יוסף קובי			טבריה	הרב שך		050-7355582		yitzhakkobi@gmail.com
	פרטי	יצחק קובי			טבריה	הרב שך		050-7355582		yitzhakkobi@gmail.com
	פרטי	רז קובי			טבריה	הרב שך		050-7355582		yitzhakkobi@gmail.com
	פרטי	שיר אושרה קובי			טבריה	הרב שך		050-7355582		yitzhakkobi@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן		050-9288555		sur.shaeban@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת זכויות, שינוי קו בניין וקביעת הוראות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)13ב.
2. שינוי קווי בניין צדדיים וקביעת קווי בניין לבריכות ומחסנים לפי סעיף 62א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים לפי סעיף 62א (א) (5).
4. שינוי בחלוקת מס' הקומות בין מעל המפלס למתחת למפלס לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	127,126



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,563	100
סה"כ	1,563	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,536.6	100
סה"כ	1,536.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אזור מגורים א'- (מגרשים 126-127)</p> <p>א. יחידות מגורים צמודות קרקע בתוספת מרתף</p> <p>ב. ניתן לבנות שתי יחידות מגורים עם קיר משותף</p> <p>ג. באישור הוועדה המקומית תותר חלוקת כל מגרש דו משפחתי לשני מגרשים נפרדים ובלבד שישמרו קווי הבנין כמצוין בתשריט.</p> <p>במקרה זה זכויות הבניה יחולקו באופן שווה בין המגרשים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צדני	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט					
(1) 3	5		1	2	2	50			80	418.17	831	126	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	5		1	2	2	50			80	410	703	127	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, אסור להמיר שטחי שירות לעיקרי.
- ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצידי באישור הועדה המקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינון ונטיעות הכוללת הסדרת הניקוז ואיסוף הנגר העילי.
- ג. תותר בניית קומת חניה בתכנית של עד 60% משטח המגרש
- ד. למרות האמור להעיל, הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים.
- ה. מספר הקומות המירבי האפשרי וכולל קומות מעל ומתחת מפלס 0.00. מספר קומות מירבי אינו כולל הגבהות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכוונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים. גובה קומה מרבי במבני המגורים לא יעלה על 3.5 מ' (הפרש בין רצפות עוקבות). קומת חניה/מרתף אינה כלולה במנין הקומות המצויין בטבלה.
- ו. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ז. חניה - שטחי השירות לא כוללים את השטחים נדרשים לחניה. אלה ייקבעו ע"פ התקן הנדרש לעת הוצאת היתרי בניה
- ח. גובה הכניסה הקובעת - יהיה עד 1.5 מטר מעל או מתחת לפני מפלס קרקע סופי. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה
- ט. ניתן לאפשר מחסן ובריכה בקו בניין אחורי וצידי 0.
- י. תותר בניית שתי קומות תת קרקעיות בקו בניין אפס עבור חניה ושירות מכח תכנית ג/11764 - 200% עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אורור ומיזוג, מעליות מחסנים ומתקני ביזק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) צידי ימני.
- (2) צידי ימיני ושמאלי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

תנאי להיתר מכול תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כולל לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

6.2 הוראות בדבר ביסוס

- עבודות עפר וביסוס :
1. בעונת הגשמים ידאג הקבלן לכך ששטחו יהיו מנוקז במירות כדי שהנים לא יעמדו במגרש.
 2. אין לבצעה כל עבודות חפירה באיזור זה ללא תכנון מפורט וחישוב יציבות ויש צורך בביצוע עבודות דיפון עם עוגנים וחיזוקים כנדרש לפי תכנון מפורט.
 3. כל תכנון בכל קטע שהוא באתר מחייב ביצוע קידוחי ניסיון מפורטים עם ניתוח גיאולוגי והידרולוגי וחישובי יציבות מדרונות. התכנון המפורט יעשה ע"פי ממצאים קידוחי ניסיון שדרושים בשטח, ובכפוף להנחיות מהנדס גיאוטכני.
 4. עיבוד חפירות בחורף, יידרש הקבלן להציג תכנית עבודה לניקוז של האתר הכולל שיפויים לכיוון בורות ומשאבות לאיסוף המים.
 5. חפירות ייעשו רק ע"פי תכנית המתכנן ובאישור יועץ הקרקע של הפרויקט. שיפועי החפירה הזמניים המותרים יהיו 1 אנכי ל-2 אופקי וגובה החפירה המקסימלי הוא 6 מ'. כל 5-6 מ' גובה תתוכנן "ברמה".
 6. שיפוע חפירה לטווח ארוך (קבוע) יהיה 4:1 (1 אנכי ל-4 אופקי, אלא אם כן יאותרו שכבות סלע קשה בהם יאושר שיפוע חריף יותר) יש לצפות לעומקי בסוס גדולים מהמקובל ע"י כלונסאות. אין להרשות חפירות לסיכון משטחים עליונים קיימים ו/או מבנים עליונים קיימים. כל תכנון ילווה בחישובי יציבות.

6.3 עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר- חיפוי חיצוני יהיה באבן בהירה בשילוב אבן כהה (בזלת) או דמוי עץ לצורך עיצוב הבית.
2. חובת קירוי כניסה לדירה בעומק עד 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.
3. גגות הבתים יהיו שטוחים כולל אגרגט לבן.
4. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגג אלא מוסתרים בבניה. קולטי שמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדיים ואחוריים יוסתרו באמצעות בניה.

6.4 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.



<p>6.4 דרכים וחניות</p>	<p>6.4</p>
<p>ב. 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>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</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> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</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 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.</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</p>	



<p>6.5 חשמל</p>	<p>עומדים לבצע לפי העניין.</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים, ביוב וניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אין להעביר צינורות ביוב מתחת למבנה (ראה דרישות תקן 940). 2. כל קווי המים והביוב יהיו מרוחקים 3 מ' מבניינים. 3. כל קווי מים וביוב יונחו בתוך תעלות "מצופות" ב- H.D.P.E. (או שווה ערך). 4. הצינור השרשורי יהיה לכוון אזור נמוך לניקוז גרביטציוני. 5. עבודת הקבלנים תהיה תוך הקפדה מירבית למערכת הניקוז ההשקיה והאפשרה. מים זורמים יהיה בשליטה וניקוז במהירות במשך כל תקופת ההקמה והעבודה וכו'. 6. מערכת הניקוז מאחורי קירות תומכים יתוכננו כך שמים יזרמי גרביטציונית את מחוץ לאתר. 7. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשם ינקזו בצורה מסודרת למערכת הניקוז שכונתי. מומלך לתכנן הגנות של יריעות ומשטחי אספלט מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנים. בתוך חתך הסלע ניתן לפגוש בצורה אקראית נביעות מים שעונים הכלואים בשכבות הסלע בד"כ המים פורצים החוצה תוך כדי חפירה. זיהוי של מים במהלך החפירות למגרשים והמבנים ידרוש פתרון של איסוף המים ע"י תעלות עם צינורות שרשורים וכו'. הפתרון יאושר ע"י מהנדס הביסוס וההידרולוג של הפרויקט. יש לתכנן מערכת ניקוז תת-קרקעיות מורכבות מתעלות מלאות בחצץ וצינורות והתעלה עצמה תצופה באלמנט איטום, יש חשיבות רבה לתכנון מערכת זו ועליה להבטיח שליטה מלאה בזרימות בלתי מסודרות.</p>
<p>6.8 סקר סייסמי</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ ביסוס קרקע/גיאולוגי, בדבר יציבות הקרקע לצורך קביעת סוג הביסוס, בהתייחס לרמת הסיכונים הסיסמיים של אזור התכנית ולגישות הקרקע הקיימים במקום.</p>	<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>



	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
	<p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.11</p> <ol style="list-style-type: none"> תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור ועדה מקומית לתכנון ובניה כחלק מבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תוכן בקני"מ 1:100 ותכלול : גבהי גמר סופיים של הפיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון ושטילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכל באישור מהנדס העיר. לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח. גובה כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' מעל או מתחם לפני מפלס קרקע סופי. מדידת גובה תעשה במרכז המגרש, בחלקה הפונה לכביש הכניסה. לא תותר הקמת תרני אנטנות טלביזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה. כל התקנת אנטנה תהיה באישור ועדה המקומית. מכלי המים יותקנו בתוך המסתור או בחלל גג רעפים, קולטי שמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור ועדה מקומית. חובה קירוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניין בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים, לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא. כל השטחים מחוץ למבנה פרט לצרכי גישה לרכב והולכי רגל יהיו מגוננים. מסתורי כביסה יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר. פרטי מסתורי הכביסה ופרטי גמר שלו יפורטו בהיתר בניה. מסתורי צנרות - כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה. לא יתן אישור לאיכלוס הדירות תרם תחילת פיתוחם של שטחים ציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור דירות למערכות מים ביוב פועלות. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש שאינן קירות אבן וכל שערי כניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). 	





תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>א. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.</p> <p>13. לאורך הכבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיה אופקים).</p> <p>14. גובה קירות תומכים של מגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.</p> <p>15. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדים בין שני מגרשים לא יעלה על 3.0 מ'. תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. חגדר יהיה מסדר 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופית שליד הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי ברזל יהיו מגולבנים.</p> <p>16. לא תותר בניית מסלעות.</p> <p>17. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>18. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>19. לא תותר כל העבודה אלה רק לאחר בניית קירות תומכי מילוי בגבול המגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>אזור הצפוני אשר מערכת הביוב המתוכננת קושרת למכון השאיבה בתחום תכנית תל-רקת, (תכנית ג/10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה.</p>	

7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה