

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 207-1196245**

**תוספת זכויות למרפסות בחלקות 159-160 בשכונת טבריה המושבה**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי טבריה**

**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישור תכנית מס' 207-1196245**

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 06/08/2024

**אישורים**

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

12/02/2024

להפקיד את התכנית

25/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005290546/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתמקדת במגרשים למגורים ומסחר בשכונת טבריה המושבה. מספרי מגרשים 618-619. תאי שטח אלו ביעוד מגורים ומסחר, הסמוכים לכביש ההיקפי ובסמוך לגבול הצפון מזרחי של השכונה. במגרשים אלו מותרים בנייני מגורים בני 18 קומות כמאושר בתכנית 207-0351742. במגרשים אלו מבוקשת תוספת זכויות בנייה לטובת מרפסות (שלא קיבלו מענה בתכנית המאושרת -207-0351742).



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

תוספת זכויות למרפסות בחלקות 159-160 בשכונת טבריה המושבה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
207-1196245	מספר התכנית	
15.590 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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	טבריה
	קואורדינאטה X	249040
	קואורדינאטה Y	742153

1.5.2 תיאור מקום  
בחלקה הדרום-מזרחי של טבריה עילית, בקצה שכונת טבריה המושבה - סמוך לשיכון די ויער שוויץ.  
מגרשים 618-619 לפי תכנית מאושרת 207-0351742.

### 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 שכונת המושבה טבריה



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15350	מוסדר	חלק	151, 159-160	134

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18071. הוראות תכנית ג/18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/18071</u>
15/11/2017		1318	7619	תכנית זו מחליפה רק את התשריט וההוראות, וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים שלה מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	<u>207-0351742</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לירן צ'צ'יק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לירן צ'צ'יק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 12 19/12/2023	לירן צ'צ'יק	20/07/2023		1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה	טבריה			04-6739526		shanie@tiberias.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 439.

**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	לירן צ'צייק		לירן צ'צייק	טירת כרמל	קרן היסוד	22	073-3672165		liran@gl-re.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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**

תוספת זכויות למרפסות בחלקות 159-160 בשכונת המושבה, טבריה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי הוראות בינוי.

2. שינוי לקו בנין עילי למרפסות במגרש 618.



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
שביל	580
מגורים ומסחר	619, 618

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	580
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	619, 618
חזית מסחרית	שביל	580
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	618

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	13,457.2	86.32
שביל	2,133.45	13.68
סה"כ	15,590.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	13,457.2	86.32
שביל	2,133.45	13.68
סה"כ	15,590.66	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שביל
4.1.1	שימושים
	1. אזור זה ישמש לשבילים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. לא תותר כל בניה מלבד ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קווי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים ותאורה.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. לכל השבילים תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ע"י אדריכל נוף, שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תאי לעבודות פיתוח שבילים.
ב	<b>זיקת הנאה</b>
	בתא שטח 580 תוקנה זיקת הנאה למעבר לאספקה בשעות ובתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.2.2	הוראות
א	<b>אדריכלות</b>
	1. המרווח בין בנייני המגורים לא יפחת מ 12 מ'. 2. תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכדו' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	במגרשים 618,619, יבנו 2 בנייני מגורים בכל מגרש.
ג	<b>חשמל</b>
	תותר הקמת מבנים לשנאים שלא בתוך המבנה ובמרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש בתיאום עם חברת חשמל.
ד	<b>חניה</b>
	1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין החניה למגורים לבין החניה למסחר. 2. כל החניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש. מקומות חניה למגורים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או לפי 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם. 3. החניה למסחר תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים. 4. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע הסופיים. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.
ה	<b>מסחר</b>
	קו בתשריט בצבע סגול על רקע יעוד מגורים ומסחר הינו חזית מסחרית וחלות עליו ההוראות להלן: 1. החזית המסחרית תלווה בסטיו עמודים (קולונדה) אשר תרשם לגביה זכות מעבר וזיקת הנאה לצמיתות לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין. סטיו העמודים יהיה פתוח למעבר ולא תותר כל בניה או חסימה בתחומו.

מגורים ומסחר	4.2
<p>סטיו העמודים יהיה ברוחב של 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש ויהיה המשכי לכל אורכו. שטח הקולונדה יכלול במסגרת שטחי הבניה המותרים.</p> <p>2. השטח המסחרי יהיה בן קומה אחת בעומק מירבי של 12 מ' מקו הבנין המקביל לקו החזית המסחרית.</p> <p>3. תותר הקמת גלריה בשטח מירבי של 50% משטח החנות. שטח הגלריה יכלול בשה"כ השטחים המותרים.</p> <p>4. סטיו העמודים יהיה בעל עיצוב אחיד, לאורך כל הרחוב, לפי תכנית עיצוב שתאושר ע"י מהנדס העיר. חומרי הגמר, צורת העמודים ושילוט יאושרו ע"י מהנדס העיר ויהוו חלק מהבקשה להיתר. עבודות פיתוח הקולונדה ישולבו עם המדרכות והשטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>5. א. יותרו אך ורק שימושים מסחריים שאינם מהווים מפגע של רעש, לכלוך או ריח, בתיאום הבקשה להיתר בניה עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. לא יותרו עסקים הפועלים 24 שעות ביממה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
			5.5										618	אחר	מגורים ומסחר		
8	8		58										618	מגורים	מגורים ומסחר		
6	6		5.5										618	מסחר	מגורים ומסחר		
		2	18		23.72	136	80	618	(4) 35508	9500			618	סך הכל<	מגורים ומסחר		
			5.5										619	אחר	מגורים ומסחר		
8	8		58										619	מגורים	מגורים ומסחר		
6	6	6	5.5										619	מסחר	מגורים ומסחר		
		2	18		17.66	136	80	475	(4) 36680	9960			619	סך הכל<	מגורים ומסחר		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2720			618	אחר	מגורים ומסחר
	8 (2)	8	618	מגורים	מגורים ומסחר
	6	6	618	מסחר	מגורים ומסחר
			618	<סך הכל>	מגורים ומסחר
2720			619	אחר	מגורים ומסחר
	8	8	619	מגורים	מגורים ומסחר
	6	6	619	מסחר	מגורים ומסחר
			619	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מותקנים טכניים על הגג.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יבוא במניין הקומות המותרות בבניין.
- ג. תכנית מעל פני הקרקע.
- ד. בתאי שטח 618-619 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".
- ה. בייעודים בהם מפורטות זכויות הבניה במ"ר ובאחוזים יגבר הנתון של המ"ר.
- ו. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- ז. תא שטח 580 יהווה חזית קדמית עבור המגרשים הגובלים בו (618-619).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח "אחר" מתייחס ל"סטיו עמודים" - (קולונדה)..
- (2) קו בנין עילי 5 מ' למרפסות לפי המסומן בתשריט.
- (3) לא יותרו חנויות ששטחן עולה על 200 מ"ר, פרט למגרש 619 בה תותר חנות אחת בגודל של עד 350 מ"ר.
- (4) כולל שטחי מרפסות.
- (5) לא יותרו חנויות ששטחן עולה על 200 מ"ר, פרט למגרש 619 בה תותר חנות אחת בגודל של עד 350 מ"ר..

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**



1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת.
2. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות ובוצעו קירות תמך הגובלים בשצ"פים.
3. בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
2. ברחוב ישר יש להצמיד את הבנין (לפחות ב 40% מאורכו) לקו הבנין הקדמי.
3. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין.
- מתקנים למיזוג אוויר, חשמל, מעליות, אשפה, תלית כביסה, ארובות, אינסטלציה לסוגיה וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכיוון כלשהוא אל הבניין ו/או ממבט למעלה אל הבניין.
4. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכיוון המדרכה.
5. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבניין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.
6. מהנדס העיר יקבע תנאים זהים ואחידים לשילוט. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות בניינים.
7. בחנויות ובארקדות תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של חנות בתוך הארקדה עפ"י התנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- לא תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של הארקדה ו/או הבנין. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.
8. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית ע"פ דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.

**6.3****איכות הסביבה**

1. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הבניה
  - א. בקשה להיתר חפירה תכלול אמצעים למניעת שפיכת פסולת ועפר מחוץ לגבולות המגרש.
  - ב. מכונות עזר (כגון קומפרסורים) יש להציב במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר ורעש.
  - מיקום המכונות יסומן בבקשה להיתר בנייה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. הגנה מגז ראדון
  - א. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להג"ס יהיה תנאי למתן היתר בניה.
  - ב. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להג"ס על מילוי הנחיות בנושא.

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.4</p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.5</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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>כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תחנות ההשנאה ומיתוג ישולבו במבנים ו/או בפיתוח השטח, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי.</p> <p>כל ארונות הרשת והחלוקה ימוקמו בתחום המגרשים. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים בהתאם לנספח הנוף ותוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל. לא יותר לבנות ארונות מונים של מעל שני מונים בחזית הרחוב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>6.6</p> <p>1. ביוב</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שימולאו הדרישות הבאות:</p> <p>- השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים והתאמתו לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע - 2010.</p> <p>ב. לפני תחילת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבור לקו הביוב העירוני.</p> <p>ג. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שיינתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>2. ניקוז</p> <p>א. ניקוז גגות, גגונים, מרפסות, אדניות וכדומה יבוצע בצינורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מי נגר בזרבובית.</p> <p>ב. במקרים בהם הוכח כי הספגה בתחום המגרש אינה אפשרית, יש לנקז את מי הנגר לכביש סמוך או לקולטן של מערכת התיעול או שביל הסמוך. כל זאת בתיאום ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מים</p> <p>א. על מתכנן בניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה כשהיא מאושרת ע"י תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.</p>	

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ב. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י תאגיד המים והמחלקה לתכנון עיר.</p> <p>4. תברואה</p> <p>א. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה העירוני.</p> <p>ב. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים. אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין אם בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.</p> <p>ג. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>ד. יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.</p>	
<p><b>6.7 תקשורת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל חיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הם ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים או תוך שילוב בפיתוח, וזאת תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה מספקת התקשורת.</p> <p>3. התשתיות לרשת הטלפון תהייה בתיאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו ע"פ הנחיות חברת הכבלים האזורית בתיאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.8 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה - חו"ד מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון יוני '09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות החו"ד יוטמעו בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון איזון בין חפירה למילוי. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>2. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בדיקת עמידה בתקנים שיבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.</p> <p>התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה. תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר אכלוס.</p>	
<b>גגות</b>	<b>6.11</b>
<p>אנטנות ומתקנים סולאריים:</p> <p>א. תותקן אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל דיירי הבניין. לא תותר התקנת צלחות לוויין במרפסות ו/או על קירות הבניין.</p> <p>ב. על גבי גגות שטוחים יהיו קולטי שמש, לוחות סולאריים, מזגנים, צלחות לוויין וכדומה מוסתרים ע"י מסתור משולב בעיצוב הבניין ולא יבלטו מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, כגון שבילים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה 207-0351742 וע"כ כפופה לשלבויות שקבועה בה.	1

**7.2 מימוש התכנית**

--