

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-1252188

תוספת זכויות למרפסות בחלקות 165-168 בשכונת טבריה המושבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005327746/310>

## דברי הסבר לתכנית

ארבעת החלקות 165-168 בגוש 15350 הכלולות בתכנית זו נמצאות בשכונת טבריה המושבה ויעודן הוא מגורים ג', על פי התכנית החלה במקום ג/ 22526. הזכויות המותרות למגורים ג': שטח עיקרי 3,960 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע 1,440 מ"ר ושטח שירות מתחת למפלס כניסה 2,475 מ"ר. מטרת התכנית היא להסדיר את הזכויות וקווי הבניין למרפסות על פי הסעיפים בחוק התכנון והבניה שבסמכות וועדה מקומית בהתאם לתכניות להיתרים שאושרו בוועדה המקומית. מבוקש בתכנית להוסיף זכויות לשטחים עיקריים בגין מרפסות והתאמות שונות ולאפשר קווי בניה להבלטת מרפסות עד 25% מקו בניין קדמי. בחלקות 165, 166 מבוקש להוסיף לשטח עיקרי 400 מ"ר לכל חלקה, בחלקות 167, 168 מבוקש להוסיף לשטח עיקרי 640 מ"ר לכל חלקה ובסה"כ 2080 מ"ר לכל החלקות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת זכויות למרפסות בחלקות 165-168 בשכונת טבריה המושבה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>207-1252188</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>11.026 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (4), 62 א.א (א) (13 ב)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טבריה
קואורדינאטה X	248716
קואורדינאטה Y	742159

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרח צפוני של שכונת המושבה 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 טבריה המושבה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15350	מוסדר	חלק	165-168	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 ,הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול .	כפיפות	<u>ג/ 18071</u>
15/11/2017		1318	7619	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0351742 ממשיכות לחול.	שינוי	<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			הרצל רפאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הרצל רפאלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 45 16/09/2024	הרצל רפאלי	11/09/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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 8

**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 טבריה.

**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	הרצל רפאלי		הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	עפולה	הרב לוי	12	04-6597457		sivan@rhp.co.il
הנדסה אזרחית ומודד מוסמך	מודד	שאוכת נג'ר	783		דבוריה		(1)	04-6702523	04-6702523	sh.nj1966@gmail.com

(1) כתובת: דבוריה - ת.ד. 1027 מיקוד 1691000 שכונת הזיתים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בניה למרפסות בחלקות 165-168 בשכונת טבריה המושבה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות לשטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)13 .
2. קביעת קו בניין קדמי למרפסות לפי סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	804 - 801
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	804 - 801

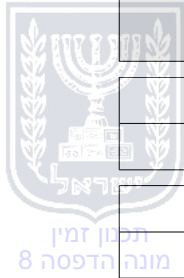
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	11,026	100
סה"כ	11,026	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	11,037.84	100
סה"כ	11,037.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרשים 801-804 יבנה בניין אחד בכל מגרש.
ב	חניה 1. כל חניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש. 2. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	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)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
1	(6) 8	(5) 8	(5) 8	(5) 8	1	(4) 10	(3) 34	36	(2) 25	(1) 16550	2475	1440	4360	2750	802 - 801	מגורים ג'
1	(6) 8	(5) 8	(5) 8	(5) 8	1	(4) 10	(3) 34	36	(2) 25	(1) 17030	2475	1440	4600	2750	804 - 803	מגורים ג'

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) תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית.
- (2) מעל פני הקרקע.
- (3) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) מפלס הכניסה הקובעת יבוא במנין הקומות המותרות בבנין.
- (5) קוו הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינו "0".
- (6) קוו הבניין למרפסות יהיה 6 מטר קוו הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינו "0".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8




תכנון זמין  
מונה הדפסה 8


**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>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.</p> <p>2. ברחוב ישר יש להצמיד את הבנין (לפחות ב 40% מאורכו) לקו הבנין הקדמי.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכנית, את חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות חניה ופיתוח של המגרש.</p> <p>4. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח ע"פ דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין.</p> <p>מתקנים למיזוג אוויר, חשמל, מעליות, אשפה, תלית כביסה, ארובות, אינסטלציה לסוגיה וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכיוון כלשהוא אל הבנין ו/או ממבט למעלה אל הבנין.</p> <p>6. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכיוון המדרכה.</p> <p>7. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבנין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.</p> <p>8. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית ע"פ דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה בשטח התכנית: הכנת תכנית בינוי לכלל שטח התכנית, המפרטת את מפלסי הבנייה (מפלס הכניסה הקובעת 0.00 וכדומה) ואישורה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות.</p> <p>4. בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.</p>
6.3	חניה
	<p>1. מקומות חניה יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הליך הרישוי או 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם, לפי התכנית המאושרת.</p> <p>2. באזורי מגורים ג' ניתן יהיה להצמיד מקום חניה אחד בלבד ליחידת מגורים. יתר מקומות החניה במגרש, המוקצים למגורים, יעמדו לרשות כל הדיירים במשותף.</p> <p>3. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתכנית המאושרת.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. בכל שלב החציבה / החפירה ועבודות עפר יש לבצע הרטבה בתחומי המגרש/ מספר פעמים ביום, בהתאם לצורך לפי התנאים האקלימיים, וכן יש לבצע ניקוי של דרכי הגישה למגרש. כל זאת כך שלא ייתמר אבק.</p> <p>ב. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו למניעת פיזור אבק.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>ג. חומרי גלם המאוכסנים באתר בתפוזרת (כגון חול) יש לאכסן בצורה שתמנע את פיזורם והפיכתם למטרד אבק לסביבה (ע"י כיסוי לדוגמא).</p> <p>ד. בקשה להיתר חפירה תכלול אמצעים למניעת שפיכת פסולת ועפר מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ה. מכוונת עזר (כגון קומפרסורים) יש להציב במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר ורעש.</p> <p>מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר בנייה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. פסולת בניין, בקומות שמעל קומת הקרקע, תוצא מהמבנה באמצעות שרולים בלבד, תרוכז במיכל ותפונה לאתר פסולת מאושר כחוק.</p> <p>2. הגנה מגז ראדון</p> <p>א. כל המבנים התת קרקעיים וכן כל רצפות קומות הקרקע והקירות התומכים של המבנים יהיו אטומים לגז ראדון ע"פ הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>ב. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להג"ס יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להג"ס על מילוי הנחיות בנושא.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבור לקו הביוב העירוני.</p> <p>ג. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי המאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה.</p> <p>ד. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום המכסה של תא בקרה הציבורי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> <p>ה. 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>ו. מתן היתרי בניה מותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</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. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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</p>	



	<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י תאגיד המים והמחלקה לתכנון עיר.</p> <p>ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p> <p>4. תברואה</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה העירוני.</p> <p>ה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובכל מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>ו. 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>ז. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח /או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>ח. יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.</p> <p>ט. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, תוך שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984, סעיף 7, ולתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס. 5), התשנ"ח - 1998, ולתכניות אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתר "חגל" מדרום למנחמיה.</p>	

	<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, ויוותרו 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 משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

	<b>6.8</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - חו"ד מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מול מנהל התכנון יוני '09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות החו"ד יוטמעו בבקשה להיתר בניה.</p>	

פסולת בניין	6.9
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה 2005- וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ו. חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>תנאי לביצוע עבודות הפיתוח מכח התכנית יהיה אישור מוסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות מול מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	



פיתוח תשתית	6.10
<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תנאים 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח תשתיות לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>5. התכנית תבטיח את הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</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.</p> <p>תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר אכלוס.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

<b>גגות</b>	<b>6.12</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 יבלוט מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה 207-0351742 וע"כ כפופה לשלבויות שקבועה בה.	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8