

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0520676

קריה חסידיית חצור הגלילית (ג 1)

צפון

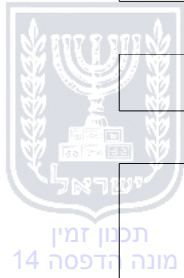
מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית מפורטת

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

מתחם המגורים נמצא בליבה של הקריה החסידיית חצור הגלילית המאוכלסת בעיקרה ע"י משפחות מהמגזר החרדי.

צפיפות הבינוי המאושרת נמוכה יחסית לשכונות תואמות המגזר.

התכנית באה לאפשר בנייתן של 8 יחידות דיור במגרש (בצפיפות של כ-9 יח"ד לדונם), בשונה מתכנית ג/10052 בה מותר לבנות 4 יח"ד בלבד בכל מגרש בודד (בצפיפות של כ-4.5 יח"ד לדונם) התכנית מתווה הנחיות לעיצוב האדריכלי והנחיות חניה תואמות המגזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קריה חסידיית חצור הגלילית (ג1)
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	259-0520676
-------------	-------------

שטח התכנית	19.185 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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

אצבע הגליל

קואורדינאטה X 251607

קואורדינאטה Y 765967

1.5.2 תיאור מקום

הקריה החסידית - חצור הגלילית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חצור הגלילית	הארי		
חצור הגלילית	יונתן בן עוזיאל		

שכונה הקריה החסידית - חצור הגלילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13935	מוסדר	חלק	30-41, 50-51, 54, 60, 62, 66-67	53, 55-56, 63

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10052	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10052 ממשיכות לחול.	4729	1851	11/02/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבריאלי זגורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גבריאלי זגורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2019	גבריאלי זגורי	08: 20 16/12/2019		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	11/12/2019	גבריאלי זגורי	13: 54 15/12/2019	תכנית בינוי גליון 1 מתוך 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	11/12/2019	גבריאלי זגורי	13: 56 15/12/2019	תכנית בינוי גליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/12/2019	מאלק סבאג	10: 15 18/12/2019		לא

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

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
	אחר			פרויקט הקריה חצור בע"מ	חצור הגלילית	מעלה הקריה (1)	1	04-6935516	04-6934780	st5516@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישיבת שפתי צדיק מעלה הקריה - הקריה החסידיית חצור הגלילית..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרויקט הקריה חצור בע"מ	חצור הגלילית	מעלה הקריה (1)	1	04-6935516	04-6934780	st5516@netvision.net.il

(1) כתובת: ישיבת שפתי צדיק מעלה הקריה - הקריה החסידיית חצור הגלילית..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558812	04-6453273	a- tzafoon@land.gov.il

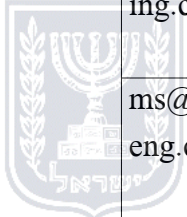
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: מלון מריוט.

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	גבריאלי זגורי	39869	א.ג. אדריכלות ועיצוב	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	04-6950069	04-6903103	agarc@bezeq int.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	04-6959844		sabag@sabag ing.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	077-8123334		ms@hermon- eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

לאפשר בנייתן של 8 יח"ד במגרש בשונה למותר בתכנית ג/10052 המאפשרת בנייתן של 4 יח"ד בלבד למגרש בודד. צמצום מס' החניות המחויב בתקן החניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' יח"ד מותר במגרש - עפ"י סעיף 62א(א)(8). 8 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד במגרש המותרים בתכנית מאושרת ג/10052.
- הגדלת צפיפות הדיור במגרשים 205-216, 225-226, כך שניתן יהיה לבנות 8 יח"ד בכל מגרש בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 20% משטח המגרש לאחוזי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ג/10052 במגרשים 205-216, 225-226. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).
- תוספת שטחי שירות לדירות הנוספות, 30 מ"ר לכל דירה עפ"י שטחי הדיור המאושרים. זאת לפי סעיף 62א(א)(8).
- שינוי בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5). ביטול חובת חיפוי אבן בשיעור של 30% , כמו גם שינוי במפלס 0.00 + הקבועים בנספח הבינוי שבתכנית ג/10052.
- שינוי וקביעת גובה מבנים ומס קומות לפי סעיף 62א(א)(4).
- 4 קומות במקום 3 קומות, וגובה של 14 מ' במקום 10 מ' שבתכנית ג/10052.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	205 - 216, 225, 226
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	100, 101
שביל	103 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	210, 214

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

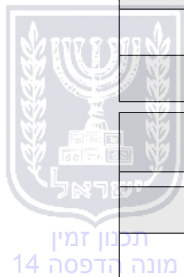
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת / מאושרת	6,034.84	31.46
מגורים א'	12,108.82	63.11
שביל	496.57	2.59
שטח ציבורי פתוח	545.52	2.84
סה"כ	19,185.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,034.82	31.45
מגורים א'	12,108.75	63.11
שביל	496.57	2.59
שטח ציבורי פתוח	545.51	2.84
סה"כ	19,185.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים המותרים בתכנית ג/10052.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	. ניתן להקים מבנה מגורים בן 8 יח"ד במגרש ובתנאי ששטח המבנה לא יעבור את השטח המותר בטבלת הזכויות לתא שטח.
ב	עיצוב אדריכלי
	גגות המבנה יהיו שטוחים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים עפ"י היעודים שבתכנית ג/10052 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים עפ"י היעודים שבתכנית ג/10052 שבתוקף.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים עפ"י היעודים שבתכנית ג/10052 שבתוקף. השבילים ישמשו את כלל ציבור הולכי הרגל.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
4	4	3	3		4	14	9	8	45	94	864	240	624	920	205	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3	1	3	11	9	8	45	97	856	240	616	882	206	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	98	853	240	613	869	207	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	99	850	240	610	858	208	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	99	840	240	600	845	209	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	105	840	240	600	800	210	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	105	839	240	599	795	211	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	106	837	240	597	787	212	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	108	834	240	594	771	213	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	108	834	240	594	771	214	מגורים א'	מגורים א'
4	5 (1)	3	3	1	3	11	9	8	45	92	868	240	628	940	215	מגורים א'	מגורים א'
4	5 (1)	3	3	1	3	11	9	8	45	88	880	240	640	999	216	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	89	876	240	636	981	225	מגורים א'	מגורים א'
4	4	3	3		4	14	9	8	45	97	857	240	617	888	226	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י רזוטת של כביש 9.

6. הוראות נוספותתכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית. בגבולות התכנית תבוטל חובת חיפוי האבן. כל המבנים יהיו עם גגות שטוחים.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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.

6.3**דרכים וחניות**

מספר החניות ומיקומן לפי נספח תנועה וחניה. במגרשים שייעודם מגורים א' יותקנו 8 מקומות חניה בקדמת המגרש בתחום הדרך והמדרכות יותקנו בתחום המגורים.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

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. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן התר 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.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

6.5

חשמל

3. 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.
- ג. 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:
- | | |
|------------------------------|--|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו |
| 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד |
| 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה |
| 2.0 מ' | קו 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' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך |
| 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
| בתיאום עם חברת חשמל | כבלי חשמל מתח עליון |
| 1 מ' | ארון רשת |
| 3 מ' | שנאי על עמוד |

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים .

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

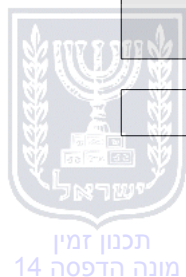
ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	6.8
<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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.</p> <p>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>	6.9
<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	6.10
<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלו לארניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	6.11
<p>6.12 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בהסתרה.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	6.12
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	6.13

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר ? לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת 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 מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון :</p> <p>? יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>? מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>? מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.16	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. מבנים קיימים</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מבנים קיימים (מבנים שלא נבנו כחוק)</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p>



6.16	מבנים קיימים
	<p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רשות מקרקעי ישראל ויימסרו לחזקתה.

6.19	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה לעבודות עפר ביסוס ומרתפים	אישור תכנית בינוי ונספח חניה מאושר.
2	קבלת היתר בניה למבני מגורים.	מילוי כל תנאי היתר הבניה.
3	אכלוס הדירות	קבלת טופס גמר (4).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים.