

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1063999

שינוי הוראות וזכויות בניה בנצרת

צפון

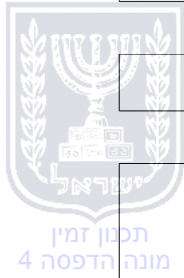
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

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

תכנית שמטרתה הקטנת מגרש מינימלי, שינוי קווי בניין והוספת זכויות בניה והגדלת תכסית וגובה מבנה לניצול מיטבי של הקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה בנצרת
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	211-1063999
-------------	-------------

שטח התכנית	0.397 דונם
------------	------------

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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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

נצרת

קואורדינאטה X

227843

קואורדינאטה Y

735079

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלבשארה בנצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת אלבשארה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16579	מוסדר	חלק		23

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
211-0534362	החלפה	תכנית זו ממליפה את תכנית 211-0534362 בגבולות תכנית זו	8719	4685		03/03/2020
ג/ 5175	החלפה	תכנית זו ממליפה את תכנית ג/ 5175 בגבולות תכנית זו	3558			15/05/1988



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				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/01/2022	עבדאלמגיד שעבאן	14: 39 26/01/2022	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	רשיד סלים			נצרת	נצרת				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רשיד סלים			נצרת	נצרת				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשיד סלים			נצרת	נצרת				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק בקלה	843		נצרת	נצרת		04-6462839		rmt_eng@yahoo.com
מתכנן ערים	מתכנן	הישאם שעבאן			נוף הגליל	חרמון	1			hisham@nas-law.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הקטנת גודל מגרש מזערי ותוספת אחוזי בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת גודל מגרש מזערי.

2. הקטנת קווי בניין .

3. הוספת זכויות בניה

4. הגדלת תכסית , גובה מבנה ומס' קומות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	397	100
סה"כ	397	100

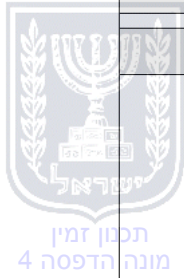
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	397.42	100
סה"כ	397.42	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. בתי מגורים . 2. מועדונים פרטיים וחברתיים . 3. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים . 5. מקום לחניית רכב או מכונה חקלאית . 6. חנויות מזון וקיוסקים . 7. מספרות ומכוני יופי .	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3		4	12.5 (1)	8	45	148			20	128	390	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין המפלסים בשימוש מגורים במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד 2.5 מ' לחדר מדרגות ו/או מעלית לעליה לגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בשלמותו לשביעת רצונו של מהנדס המועצה, או בא כוחו המורשה לכך, בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצוינים על גבי היתר הבנייה.

6.2**אדריכלות**

א. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתר בניה, ובכפוף להנחיות המרחביות התקפות בעיר. הבניה תעוצב בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו אסטרטגי של האתר במרקם הישוב. מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה. הקמת יותר מבנין אחד תדרש אישור בתכנית ארכיטקטונית עם פירוטו הבינוי, שלב הפיתוח במגרש כולו ובאישור הוועדה המקומית. אין להקים בנין על שטח המיועד לדרך או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה. אין לעשות כל עבודות תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור של מהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית.

* במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).

ב. מבנה עזר :

לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהבנין. יותר הקמת מבני עזר מחסנים כחלק מקומת החניה בתנאי שלא יגרע ממכסות החניה הדרושות עפ"י תקנות החניה לחוק התכנון והבניה. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר ליחידת דיור לכל מחסן, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5

ג. סוכה גפן ו/או פרגולה :

יותר בתוך מסגרת קו בנין להקים סוכות גפן ו/או פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי, מחוץ לקו בנין עד מרחק מינימלי של 1.5 מטר מהגבולות המגרש מותר סוכה גפן ו/או פרגולה מחומרים קלים בלבד כגון : עץ מתכת, פלסטיק וכו'.

בתנאי ששטחם לא יעלה על 25 מ"ר, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5.

ד. מסתורי כביסה :

תיאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים מהכביש, חובה להתקין מסתורי כביסה לשביעות רצון הוועדה.

ה. עורך הבקשה יציין במסמכי ההגשה להיתר את גמר חזיתות המבנה, כולל פרט הגוון לקירות עפ"י מק"ט של היצרן.

לא תהיינה מערכות חיצוניות כגון בויב, מים, מרזבים, חשמל, תקשורת וכו', גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים.

לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן מקרי ולא מתוכנן, אלא יזכו למיקום מוצנע ואחיד על החזית או על הגג.

6.3**סביבה ונוף**

א. כתנאי למתן היתר בניה למגורים ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח לכל מגרש בקני"מ

6.3

סביבה ונוף

- 100:1 התוכניות יותאמו לתוכנית הבינוי לביצוע וכן תהיה התאמה לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
1. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות(שער, שער לחניה,כניסה לחניה),תוואי וחומרי גמר קירות תומכים,גובהם וחתכים אופייניים שלהם, הגדרות,פרט הגדר וחומרי הגמר, תואי מעקות, מסלעות עם גובהם,עצים מדי מים,מיכלי דלק להסקה,מיכלי גז,מסתורים למתקני תליית כביסה,סימון מתקני תשתית חשמל,טל"כ, טלפונים,מים בויב וחומרי ריצוף, בהתאם לסט הפרטים המנחים.
2. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברות עד המערכת העירונית.
3. התוכנית תכלול את מיקום ארונות סעף ומיתקן לאצירת אשפה,ומידותיו.
4. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה,גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז.
5. התכנון שיוגש, יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ב. פיתוח מגרשי מגורים - מחייב חניה :
1. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת. במגרשים בשטח של 600 מ"ר תותרנה שתי כניסות ויציאות, בכל עפ"י נספח הבינוי המנחה.
2. מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לא תותר חניה מקורה בנפרד מהמבנה.
3. שערי החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים.
4. עצים : יש לשתול לפחות 3 עצים בתוך שטח המגרש בן 400 מ"ר ו 5- עצים במגרש בן 600 מ"ר.
- ג. גדרות קירות תומכים :
1. הגדרות בחזית המגרשים יהיו בגובה עד 1.40 מ' גמר הגדרות יהיה באבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.
- הגבהת הגדרות בחזית המגרשים תותר רק באישור המועצה והועדה המקומית.
2. גובה קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים. גמר הקירות יהיה אבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.
- 3- קיר תומך שגובהו מעל 3.00 מ' יבנה באופן מדורג. השטח לגינון בין הקירות המדורגים יהיה ברוחב 1.00 מ' לפחות . דירוג הקיר יהיה במחצית של גובהו. הקיר יבנה כך שהטראסה התחתונה תשויך למגרש התחתון, על מנת שיתאפשר הטיפול בה.
- 4- על קירות בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים, חלים הכללים שעל גדרות בגבולות צידיים לפי סעיף 3,2 לעיל.
- 5- תותר הקמת גדר ומעקה סבכה ע"ג קירות האבן. לא תותר הקמת גדר פח או פלסטיק.
- ד. החדרת מי נגר
- בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתו מרתף,לצורך החדרת מי גשם ומי נגר עילי.
- ה. עבודות עפר
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.



6.4

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.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6

חשמל

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.
ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
תיל חשוף או מצופה	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'

6.6

חשמל

3 מ

יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום 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 ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 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)

6.7

הוראות פיתוח

א. מכלים לדלק נוזלי ובלוני גז יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות עפ"י תקן ישראלי, יהיו מוסתרים באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הוועדה המקומית ויסומנו בבקשה להיתר בניה.

ב. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י מסומן בנספח פיתוח, בשטח המגרש ויסומן על גבי תכנית בקשה להיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. כל הפסולת מתחום התכנית תפונה אל פתרון קצה לטיפול בפסולת, המאושר כחוק.

6.8

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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.

2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.



6.8	פסולת בניין
	3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון ויועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. העבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. 5. נספח פסולת יושלם לעת הוצאת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.10	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית.



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לשכונה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. 2. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו יחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק תכנון ובניה 1965 על תיקוניו, ותוכן עבורם רשימה בהתאם. 3. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין חדש אלא אם כן עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה או שטח מקסימלי לבניין, גובה מקסימלי של הבניין ומרווחים מינימליים מחלקות שכנות ודרך. 4. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח - קבלת אישור רשות ניקוז ונחלים קישון לתכניות ביצוע לניקוז. 5. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלא זכויות הבנייה ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיוור בעתיד לפי תכנית זו.

6.12	מקלטים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.12

מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13

גגות

- א. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים.
- ב. יותר שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים.
- ג. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום ואנטנות בתנאי שלא יעלו על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה ובתנאי שתבטיח את שילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים.
- ד. דודי חימום, קולטי שמש ומכלי מים ישולבו במבנה, ויהיו מוצנעים ע"י מסתור בנוי, או משולבים בגג רעפים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית לאחר אישורה .