

2000227799-1

תכנית מס' ג/19767

מסמכי המגיס
מחוז הצפון וע"ד 2006 זית
21-00-2015
נתקבל
נצרת ענג'ית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

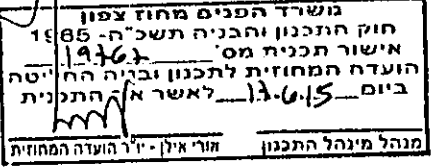
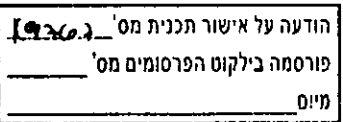
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19767

שינוי יעוד בחלק מאזור התעשייה בחצור הגלילית למסחר ותעסוקה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד בחלק מאזור התעשייה בחצור הגלילית למסחר ותעסוקה
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	19767/ג
1.2	שטח התוכנית	112.74 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	14/07/15
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
- 252000 קואורדינטה X
765600 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום חצור הגלילית - אזור תעשיה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. חצור הגלילית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית צפת חצור הגלילית לא רלבנטי לא רלבנטי לא רלבנטי
- יטורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13846	מוסדר	חלק מהגוש	112, 119-127, 130-132, 137, 138	48-56, 103, 107, 115, 117, 128, 129
13847	מוסדר	חלק מהגוש	-	15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2464/ג	15, 29-33, 35-48, 56, 59, 67-75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/12/2014	6929	-	כפיפות	18771/ג
22/11/1979	2581	שינוי יעוד.	שינוי	2464/ג
01/02/1989	-	שינוי יעוד.	שינוי	5789/ג
31/12/2006	5611	-	כפיפות	12759/ג
10/12/2000	4942	-	כפיפות	8997/ג
30/07/2007	5696	תכנית נמצאת : <ul style="list-style-type: none"> • בשטח בעל חדירות גבוהה למשקעים. • בשטח למניעת זיהום מים. • בשטח חשוף למטרדים. • בשטח עירוני, אזור תעסוקה מקומי. 	כפיפות	תמ"מ 9/2
18/12/2006	5606	נחל מחניים חוצה חלק מתחום התכנית.	כפיפות	תמ"א 34 ב/3
16/08/2007	5704	תכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
27/12/2005	5474	תכנית נמצאת : <ul style="list-style-type: none"> • מקרם שמור משולב • שטח לשימור משאבי מים 	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	14/07/15	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	02/07/15	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נועם ליבנה	07/07/14	1	-	1:1000	מנחה	נספח חניה
				-	15	-		
				3	-	1:25000		
	ועדה מחוזית	רפי הלוי	ינואר 2013	1	-	1:15000	מנחה	נספח ניהול נגר
				1	-	1:5000		
				1	-	1:2500		
	ועדה מחוזית	רותי ארני	יולי 2013	-	6	-	מנחה	נספח עצים בוגרים: דו"ח
	ועדה מחוזית	רותי ארני	21/07/13	1	-	1250	מנחה	נספח עצים בוגרים: תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעוררים תגברנה ההוראות על המעוררים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המעוררים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	usrael@hatzorg.co.il	04-6936641	-	04-6916900	רח' המנופים 11, הרצליה פיתוח 46120	ת.ד. 40 חצור 10350	מ.י. תאגיד	מ.י. תאגיד	-	-	-	-

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoram@building.co.il	09-9717990	-	09-9717900	רח' המנופים 11, הרצליה פיתוח 46120	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Tzafonichnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	קרית הממשלה ת.ד. 580	-	מנהל מקרקעי ישראלי מחוז הצפון והפרטים	מנהל מקרקעי ישראלי מחוז הצפון והפרטים	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
deskap@netvision.net.il	04-9800007	054-6507510	04-9800007	ירדפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	13754023	דסמונד קפלן	אדריכל	עורך ראשי
fahoum@kfahoum.co.il	04-6560870	050-2008803	04-6554859	רח' תומיק זינד 204, 46 נצרת 16100	-	ת.י. פאחום ושות'. שרותים הנדסיים בע"מ	ת.י. פאחום ושות'. שרותים הנדסיים בע"מ	983	026310748	איאד פאחום	מודד	מודד
noam@noameng.co.il	048373764	050-5262880	04-8373763	רח' ברנדיס 34455	-	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	41280	58671108	נועם לבנה	מתכנן כבישים	יועץ כבישים
rafi.halevi@gmail.com	04-9909008	050-8670578	04-9902272	מושב יער 20155	-	נרה-רפי הלוי	נרה-רפי הלוי	107155	057471336	רפי הלוי	מהנדס	יועץ ניקוז
aranyi@012.net.il	04-9991778	054-4655501	04-9991777	ת.ד. 307 יובלים 20142	-	ארי אדריכלות	ארי אדריכלות	82346	053209508	רותי ארני	אדרי נוף	עריכת נספח עצים בוגרים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- לעגן את המציאות הקיימת בשטחים שבתחום התכנית תוך שינוי אופי האזור מאזור תעשייה ומלאכה לאזור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה לאזור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים והוראות בניה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- התאמת קווי בניין.
- הגדלת גובה ומספר קומות.
- קביעת ייעוד לחניון ציבורי (תא שטח 39), והגדרת זכויות בניה עבורו, ועבור חניה בתחום תא שטח 21.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 112.74 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר חושב בהתאם לזכויות למסחר בתכנית ג/2464	-	23,327	+20,666	2,661	מ"ר	מסחר
מצב מאושר חושב בהתאם לזכויות לתעסוקה בתכנית ג/2464	-	51,332	-28,321	79,653	מ"ר	תעסוקה
מצב מאושר חושב בהתאם לזכויות למבני ציבור בתכנית ג/12759	-	13,135	+8,000	5,135	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				השפעת נחל	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
מגבלות בנייה - רדיוס מגן 80 מ'	מגבלות בנייה - רדיוס מגן 40 מ'	עצים בוגרים	הנחיות מיוחדות				
23, 24, 25	23, 24	1, 7, 8, 17, 23	21	5, 6, 10-18, 20	1-29	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
-	-	-	-	-	30	מסחר	
-	-	32	-	-	31, 32	מבנים ומוסדות ציבור	
-	-	-	-	33-38	33-38	שטח ציבורי פתוח	
-	-	39	-	39	39	חניון	
40	40	40	-	40, 41	40, 41	דרך מאושרת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
59.13	66665	58.88	66378
5.69	6419	5.69	6419
1.57	1774	1.57	1774
1.71	1926	3.71	4181
2.00	2257	-	-
29.90	33705	30.15	33992
100.00	112744	100.00	112744

4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בשימוש תעסוקה יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מבני תעשייה. • בתי מלאכה. • מבני אחסנה. • משרדים. • חניה. • פיתוח סביבתי. • מתקני שרות למפעלי התעשייה ומתקני שירות אחרים כגון מוסכים וכד'. 	
<p>ב. בשימוש מבנים ומוסדות ציבור יותרו השימושים הבאים (מוסדות ומבני ציבור סחירים):</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתי ספר פרטיים. • מכללות. • אולמות ספורט. • אולמות כנסים ופעילויות אחרות הנושאות אופי ציבורי. • שימושי המסחר העונים לקריטריונים של שימושי מסחר ומשרדים כמוגדר בחוק התכנון והבניה ובתקנות. 	
<p>ג. בשימוש מסחר יותרו הקמת שטחים בעלי אופי מסחרי כדוגמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סופרמרקטים. • חנויות. • מרכזים מסחריים. • קיוסקים. • מסעדות. • אולמות אירועים. • אולמות תצוגה. • קייטרינג וכיוב' • מועדונים. 	
הוראות	4.1.2
<p>א. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא תותר הקמת תעשיות שמייצרות תמלחות ושפכים שעלולים לפגוע במט"ש.</p>	
<p>ב. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p>	
<p>ג. ראה סעיף 6.6 "איכות הסביבה".</p>	
<p>ד. הוראות מיוחדות: תנאי להיתר בניה בתא שטח מסי 21: בתיאום עם המועצה המקומית יותקנו לפחות 50 מקומות חניה כחניה ציבורית בנוסף לחניה הנדרשת עבור המגרש עצמו.</p>	
<p>ה. תאי שטח 20, 18-10, 6, 5 מסומנים בתחום השפעה של נחל מחנים עפ"י הסימון בתמ"א 34 ב' 3. תוואי נחל מחניים הוטה וזורם בפועל למערכת תיעול תת קרקעית בחצור בדרך הבנים מערבה, ואח"כ לתעלת כביש 90 צפונה עד לנחל מחניים, מצפון לצומת מחניים. אין הוראות מיוחדות בתאי שטח אלה.</p>	
<p>ו. בתאי שטח 23-25 לא תותר הקמת מבני ציבור ברדיוס ההשפעה של תחנת הדלק שמדרום לתא שטח 24. לעניין השטח שעליו חלה מגבלה זו יחולו ההוראות הקבועות בסעי' 15.1 בתמ"א 18. ניתן יהיה לנצל את זכויות הבנייה המאושרות לשימושים אחרים בכפוף לתנאים הקבועים בהערה (1) בטבלה 5.</p>	
<p>ז. בתאי שטח 23, 24, 25 יחולו מגבלות עפ"י תמ"א 18/4, סעיף 15.1 א'.</p>	

4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
א.	<p>יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מסעדות. • קיוסקים. • משרדים. • מלאכה זעירה. • עזרה ראשונה. • שרותים עסקיים.
4.2.2	הוראות
א.	כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב.	יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
ג.	ראה סעיף 6.6 "איכות הסביבה".

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> • מבני ציבור לחירום והצלה כגון תחנת כיבוי אש, משטרה, מד"א, וכל המתקנים הדרושים להפעלתם. • מחסנים למועצה מקומית.
4.3.2	הוראות
א.	כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב.	יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
ג.	ראה סעיף 6.6 "איכות הסביבה".

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גינון ונטיעות. • מתקני משחק. • מתקני מנוחה. • הצללה. • שבילים. • מתקני נוי. • גדרות וקירות תומכים.
4.4.2	הוראות

א.	תותר העברת תשתיות באישור הועדה המקומית.
ב.	המקלטים הציבוריים הקיימים בתאי שטח 34, 36 ו-37 יחשבו כמבנים מאושרים. על הרשות המקומית לדאוג לפיתוח סביבתי מסביב ומעל המקלטים לטובת הציבור הרחב.

4.5	חניון
4.5.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה חניון ציבורי ע"י הרשות המקומית. • מקלטים ציבוריים. • שטחים ציבוריים פתוחים. • חדרי שנאי. • קיוסק. • משרדים ומחסנים של רשות המקומית. • שרותים ציבוריים.
4.5.2	הוראות
א.	כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב.	יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטריד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
ג.	ראה סעיף 6.6 "איכות הסביבה".
ד.	תנאי למתן היתר בנייה – תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר מימוש מלא של המגרש. בקשה להיתר בנייה למימוש חלקי תגדיר את אופן המימוש המלא בעתיד.
ה.	ראה/י סעיף 4.1.2 ה'.
ו.	נדרש לבחון את האפשרות לשמור על לפחות חלק מהעצים הבוגרים הקיימים בתא שטח 39. במידה ולא ניתן לפתח את מגרש החנייה תוך כדי שמירת העצים, נדרש לפעול בהתאם לסעיף 6.17.1 סעיף קטן 4.

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
א.	ישמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.6.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.
ג.	בתאי שטח כפופים לתחום השפעה של נחל מחנים (תאי שטח 40, 41) נדרש לקבל התייחסות רשות הניקוז ומשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (4) (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (3) (מטר)	תכנית (%) משטח תא-השטח	צפיפות (נח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר) (7)	שטחי בניה אחוזים		מטרת לבנייה הקובעת שרות	עיקרי שרות	מעל לבנייה (2) הקובעת שרות עיקרי	גודל מגרש מערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבנייה הקובעת שרות	עיקרי שרות																
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	2	4	15	70	-	-	145	94489	-	25	77	900	1-20, 22-29	מסחר, ומבנים ומוסדות (1) ציבורי				
																		2	2	77	תעסוקה
																		2	2	31	מסחר
																		2	2	12	מבני ציבור
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	2	3	15	60	-	150	2661	-	-	77	800	30	מסחר					
																	2	2	134	תעסוקה	
																	2	2	31	מסחר	
																	2	2	12	מבני ציבור	
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	2	3	15	65	-	100	6419	-	20	80	1800	31,32	מבנים ומוסדות ציבור					
																	2	2	77	תעסוקה	
																	2	2	31	מסחר	
																	2	2	12	מבני ציבור	
2	2	2	0	2	5	15	90	-	460	10382	-	-	460	2000	39	(5) חינוך					
																	2	2	77	תעסוקה	
																	2	2	31	מסחר	
																	2	2	12	מבני ציבור	

בנייה אסורה (למעט מקלטים ציבוריים קיימים)

הערות:

- (1) מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
- מימוש זכויות הבנייה ליעודים מסחר ומבני ציבור מותנה במתן פתרון חניה לפי תקן החניה העדכני. ניתן לשנות את תמהיל זכויות הבנייה (חלוקתן בין 3 הייעודים השונים) בתנאים הנאים :
- א. סה"כ זכויות הבנייה בכל מגרש יישמר.
- ב. סה"כ תמהיל זכויות הבנייה בכל שטח הייעוד המשולב יישמר.
- ג. אישור הוועדה המקומית.
- (2) כניסה הקובעת
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (3) גובה מבנה
- הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימלי המותר מפני הקרקע הטבעית המקורית. סה"כ הגובה המבנה המקסימלי המותר, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה, הוא 25 מ' . מתוך סך הגובה הזה ניתן לאפשר 15 מ' , לכל היותר מעל הכניסה הקובעת, ו- 10 מ' לכל היותר מתחת לכניסה הקובעת. ניתן לבנות גלריות, ששטחן יחושב כחלק מזכויות הבניה, ובתנאי שלא יחרגו ממגבלות הגובה המצוינות בטבלה ובסעיף זה. הנחיות נוספות לגבי גובה בניה מקסימלית מופיעות בסעיף בטיחות טיסה 6.13.1 בפרק 6.
- (4) קו בניין
- יותר קו בניין 0.00 מ' עבור מרתפים. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה. במקרה של חלוקת מגרש קיים קו בניין יהיה 3.0 מ' מהגבול החדש. במקרים מיוחדים בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בניה עם קו בניין בין $0-3 \text{ מ'}$ אחרי שהתכנע שהתנאים הספציפיים מתאימים מבחינה תכנונית - לזוגמה חלוקה בתוך מבנה קיים שכבר מחולק ע"י קויר בין חללים עצמאים.
- (5) תניון
- ראה תניון בנספח תנועה מנחה: סה"כ 268 מקומות חנייה. עיקר שטח המבנה מיועד לחנייה.
- (6) תנייה ציבורי
- בתא שטח מס' 21 תותר תוספת 134% זכויות בניה של שטח שירות עבוד חניה ציבורית בנוסף לזכויות הבניה עבור תעסוקה, מסחר ומבני ציבור שבטבלה הנ"ל.
- (7) שטחי בניה
- השטח המצוין בעמודת סה"כ שטחי בניה מתייחס לסך כל השטח המותר לבניה בכל תאי השטח הכללים באותה שורה שבטבלה.

14/07/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 22

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
6.1.1	<p>תכנית פיתוח המגרש:</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסכמת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שביל גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב - החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p> <p>לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.</p>
6.1.2	<p>חזות בניינים וחומרי הציפוי:</p> <p>חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלופי מגו האוויר.</p> <p>יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפופות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
6.1.3	<p>מתקני גג, מזגנים וצנרת:</p> <p>יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג.</p> <p>מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p>
6.2	תשתיות
6.2.1	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. הספקת מים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית חצור הגלילית.</p> <p>בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שייקבעו ע"י רשות הכיבוי.</p> <p>כל עבודה תידרש להיעשות בתאום עם משרד מהנדס המועצה ומחלקת המים של הרשות המקומית למניעת פגיעה בצנרת קיימת.</p>
6.2.2	<p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת.</p>

<p>ביוב:</p> <p>6.2.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות.</p> <p>לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל המערכת הזו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית.</p>	6.2.3																																				
<p>חשמל:</p> <p>6.2.4 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 יעשו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. <u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</u> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	6.2.4																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן			3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה		2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1.0 מ'	י. ארון רשת		3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן																																				
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																																			
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																																			
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																																			
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																			
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
	1.0 מ'	י. ארון רשת																																			
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד																																			
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר 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-</p>																																					

<p>3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפידה, 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 דעת 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.</p>	
<p>6.2.5 <u>אשפה ופסולת בניין:</u></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מחלקת התברואה העירונית. הפסולת תפונה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.</p>	
<p>6.2.6 <u>תקשורת:</u></p> <p>תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה.</p>	

<p>6.3 <u>חומרי חפירה ומילוי</u></p>	
<p>6.3.1 תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה שינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	

<p>6.4 <u>הפקעות</u></p>	
<p>6.4.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, למעט תא שטח 32, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

<p>6.5 <u>מבנים קיימים</u></p>	
<p>6.5.1 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. • מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 	

איכות הסביבה	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם משרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, למשרד להגנת הסביבה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין למשרד להגנת הסביבה. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות משרד להגנת הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י משרד להגנת הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של משרד להגנת הסביבה לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	6.6.1

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. • אישור משרד הבריאות. • קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. • הבטחת קיומם המלא של ביצוע מערכות תשתיות בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. • תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 24 ו-25 יהיה הסדרת המבנים החורגים אליהם מדרום, כך שמבנים אלו לא יחרגו מגבולות המגרש. 	6.7.1

היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	6.8.1

6.9	חניה
6.9.1	<ul style="list-style-type: none"> • החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותרו יותר מקומות חניה מהמינימום הנדרש בתקן. • בתאי שטח 21 ו-39 מתוכנן מבני חניה ציבוריים להשלים חוסר מקומות חניה במגרשים בנויים, כלומר מגרשים אלה ישמשו לכופר חנייה.

6.10	פיקוד העורף
6.10.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11	שרותי כבאות
6.11.1	קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
6.12.1	ייתנו היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.13	בטיחות טיסה
6.13.1	<ul style="list-style-type: none"> • על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה. • הגובה המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 15 מ' מפני הקרקע וזאת בהתאם להגבלות הבנייה החלות על האזור בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מחניים. • הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה - שימושי הקרקע והיתרי הבנייה בתחום ציפורים א' יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבנייה. • תנאי להוצאת היתרי בניה לרבות בקשות להקלה ושימושים חורגים בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

6.14	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
6.14.1	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.15	ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
6.15.1	<p>מודגש כי אופי התכנית – אזור מסחר ותעסוקה – כולל בחלקו שימושי קרקע בעייתיים להחדרה למי תהום, מבחינת זיהום פוטנציאלי. בהתאם, נדרש להפריד ממערכת הניקוז כל זיהום מתשטיפים.</p> <p>באזורים בהם אין שימושי קרקע מזהמים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מי נגר עילי מתחום התוכנית 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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. • יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. • 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 עילי. • בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.15.1	<p>ניקוז מי גשם:</p> <p>ניקוז מי גשם יהיה בהתאם לתקנות. לא יותר ניקוז מרזבים למערכת הביוב העירונית, פרט לנגר מזוהם שיטופל ויתועל למערכת הביוב לאחר טיפול מתאים. נגר מזוהם יופרד ממערכת התיעול והקליטה לנגר באזורי תעשייה מזהמת, כגון מוסכים, משטחי אחסון לגרוטאות, משטחי אחסון לפסולת ולמתכות וכדומה. טיפול בנגר מזוהם במקור כולל הפרדת הזיהום, כגון דלקים, שמנים, תשטיפים ממוסכים, ממתקני דלקים, ממתקני שטיפה וכדומה, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, הנחיות רשות המים והנחיות מנהלת הכנרת. כל האמור בסעיף זה כולל התייחסות למוצא הניקוז מאזור התעשייה לנחל יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתרי בניה.</p>

6.16	חלוקה ורישום
6.16.1	תנאי להוצאת היתר בנייה – תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק הת"ב 1965.

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>01. <u>נספח עצים בוגרים לתוכנית:</u></p>	6.17.1
<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.</p>	
<p>02. <u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</u></p>	
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ו. למרות שהעצים בתא שטח 39 מוגדרים לשימור תותר כריתתם בתיאום עם פקיד היערות אך ורק בתנאי שמבנה חנייה נבנה בפועל בשטח זה.</p>	
<p>03. <u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</u></p>	
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	
<p>04. <u>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</u></p>	
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
אחרון	מתן היתרי בנייה	קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מ.מ. חצור תל אביב	תאריך:	06/09/15
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדרי' דסמונד קפלן	תאריך:	06/09/15
	תאגיד:	מספר תאגיד:	013754023
יזם בפועל	שם: חבי מבני תעשיה בע"מ	תאריך:	19/8/15
	תאגיד:	מספר תאגיד:	000024100
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון ופרטיים	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

מיוזמה מקומית
התמנה: מנהל מקרקעי ישראל

חתימה: אדרי' דסמונד קפלן
אדריכל

חתימה: חברה מבני תעשיה בע"מ