

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0592014

ג/24771 - שינוי יעוד, הגדלת אחוזי בניה בשכונת כנען א', צפת

צפון

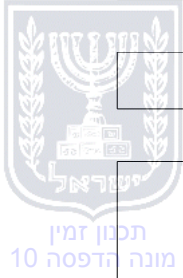
מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

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 זו נמצאת בשכונת כנען א', רחוב הגדוד השלישי, צפת. בישיבת ועדת משנה מס' 2015005, אישרה הוועדה, באופן עקרוני, הגדלת אחוזי בניה לתכנית ג/187, החלה במקום ל-60%. תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית, מבקשת להגדיל אחוזי בניה על פי החלטה הנ"ל. התכנית קובעת בחלקה 72, מגורים ל-4 יחידות דיור, שתי קומות, גובה מקסימלי 9 מ'. בחלקה 75 התכנית משנה את יעוד החלקה ממגורים למוסדות ציבור עבור בית כנסת שכונתי. גובה המבנה יהיה שלוש קומות כשרק שתי קומות מקסימום יהיו מעל לדרך הגישה הסמוכה לחלקה. קיימת דרך גישה לחלקות אשר אינה סטטוטורית. תכנית זו מבקשת להסדיר את דרך הגישה הקיימת ולהרחיבה.



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

ג/24771 - שינוי יעוד, הגדלת אחוזי בניה בשכונת כנען א',

צפת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

216-0592014

מספר התכנית

6.124 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	צפת
קואורדינאטה X	247854
קואורדינאטה Y	764488

1.5.2 תיאור מקום

שכונה כנען א', רחוב הגדוד השלישי, חלקות 72 ו-75.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הגדוד השלישי	צפת

שכונה כנען א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13696	לא מוסדר	חלק	72, 75	2, 4, 8-9
13697	מוסדר	חלק	72, 75	59, 67, 91

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
187 ג/	49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/12617 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12617
16/09/1955	1643	370	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/187 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/187
23/11/1978	226	2481	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/2459 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/2459
22/01/1990		3736	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/3845 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/3845
14/05/2000	3444	4879	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/9411 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/9411
01/06/2010	3182	6093	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/17123 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גנ/17123

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת מס' ג/4443: סוג יחס - החלפה, הערה ליחס - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4443 בתחומה של תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 43 21/01/2020	אלינה אלדר	06/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 44 21/01/2020	גסאן מזאוי	03/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 32 14/09/2020	אלינה אלדר	13/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927475	04-6927461	mehandeset@zefat.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל בן דוד			כרמיאל	מגידו	5	04-6860766		alina@adrichalim.com
פרטי	מיכל בן שושן			צפת	הפרחים	3	077-2050464		Mbs76766@gmail.com
פרטי	יואב כהן			צפת	כ"ב ילדי מעלות	259	077-8288823		yoavc76@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר	9681681	א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766	076-5101174	alina@adrichalim.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@g mail.com
	מודד	איברהים עארף	1228		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		04-9572294		arefeb@inter. net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8064.



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

שינוי יעוד קרקע למבני"צ להקמת בית כנסת, התוויות דרך, הגדלת אחוזי בניה, שינוי קו בניין ותוספת יח"ד למגרש מגורים בשכונת כנען א', צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין למגרש מגורים
הגדלת אחוזי בניה למגרש מגורים
תוספת יח"ד למגרש מגורים
שינוי יעוד קרקע למוסדות ומבני ציבור
קביעת זכויות והוראות בניה למבנה ציבור
התוויות דרך



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
מגורים א'	72
מבנים ומוסדות ציבור	75
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	75

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת (ג/9411)	368	6.01
מגורים א' (ג/187)	1,420	23.19
שביל (ג/187)	538	8.79
שטח מלונאות (ג/17123, ג/2459)	1,658	27.07
שטח מעורב מלונאות, מגורי נופש, מסחר ובידור (ג/9411)	755	12.33
שטח ציבורי פתוח (ג/4443)	1,385	22.62
סה"כ	6,124	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,654.07	59.66
מבנים ומוסדות ציבור	1,117.24	18.24
מגורים א'	1,353.31	22.10
סה"כ	6,124.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים, צמודי קרקע. חניות מקורות, מחסני גינה מחומרים קלים, ברכות שחיה פרטיות, פיתוח שטח ותשתיות נדרשות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית בקשה להיתר תכלול טיפול בגג המבנה כחזית חמישית, תוך הסתרה של דודי שמש, קולטי שמש ומזגנים. 2. המבנים בחלקה יועמדו בצורה מדורגת על פי שיפועי הקרקע. 3. קירות תמך בגבולות המגרש, כולל מעקות ו/או מאחזי יד לא יעברו את הגובה התקני, קירות בתוך המגרש יהיו בהתאם לגובה הדרוש על פי שיפועי קרקע. 4. קירות תמך יהיו בגמר אבן לקט מקומית או לחליפין גמר טיח בדומה למבנים בחלקה. 5. תתאפשר בניה של חניות מקורת בקווי בניין קדמי וצידי 0, בתנאי שימוש הגג כגינה או משטח מרוצף בגינה. 6. לא יורשה הקמת מסלעות בשטח התכנית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בתי כנסת, חדרי לימוד ותפילה כולל כל הנספחים הדרושים לתפקוד מלא של המבנה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	לא תותר כל בניה או עבודת פיתוח פרט מעבר לרכב, מעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	3	3	3	1	2	10 (1)		45	65	10	10	5	40	1117	75	מבנים ומוסדות ציבור
3.5	3	3	3		2	9 (3)	4	40	65			12 (2)	53	1353	72	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:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת על מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה מבנה בשטח למבני ציבור יהיה עד 17.5 מ'.
- (2) 55.0 מ"ר מתוך הזכויות הם עבור חניות מקורות..
- (3) סה"כ גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה הבינוי יהיה עד 12.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי למתן תעודת גמר הינו סלילת הדרך המוצעת.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.5	חשמל
	<p>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. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>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.</p>

6.5	חשמל
	<p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביצוע התשתיות (מים וביוב): יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תחום כנרת לתכנון מפורט של פתרון סילוק השפכים, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל". 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>ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגווננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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 עילי.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה</p>

<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם 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>	<p>6.9</p>
<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>	<p>6.10</p>
<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 סלולאריים), 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- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.11</p>
<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 בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בקשת היתר בניה שתוגש לוועדה מקומית אשר יכללו תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	<p>6.15</p>

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

6.17	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית - 7 שנים מיום אישורה	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10