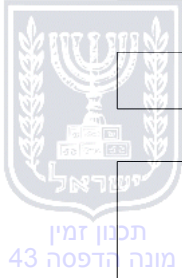


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0847483

רה תכנון שכונה מערבית - חצור הגלילית ג/25797



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לשפר ולהתאים את תכנון השכונה המערבית בחצור הגלילית לתנאי השטח ולמדיניות התכנון העדכנית.

התכנית ממוקמת בקצה הדרום-מערבי של היישוב, וגובלת מדרומה בראש פינה. על אף ששטח התכנית אינו מבונה, היא מוקפת מכל צדדיה בבינוי קיים, ומהווה השלמה מתבקשת והכרחית למרקם העירוני. התכנית מציעה התוויה חדשה למערך הרחובות: במקום רחובות ללא מוצא, התכנית מציעה רחוב טבעתי מרכזי, אשר מאפשר תנועה נוחה יותר ומותאם לתנועת תחבורה ציבורית. כמו כן, התכנית מאפשרת יצירת חיבור עתידי לראש פינה הסמוכה.

בתחום המגורים, התכנית מציעה ציפוף ועיבוי של הבינוי ביחס לתכנית המאושרת, וזאת בשל הצורך המיידלי ביצירת פתרונות דיור, אך עם זאת מתאימה את הבינוי לטופוגרפיה ולבינוי הקיים מסביב, כך שהשכונה תשתלב היטב במרקם הקיים. היבט הפניה לנוף נלקח בחשבון, כך שמרבית המגרשים פונים לנוף עמק החולה הנשקף מאזור זה, ואינם מייצרים הסתרת נוף לבינוי הקיים במעלה ההר.

סך הכל מוצעות 186 יח"ד בתכנית, בבינוי "סמי-רווי" של 4 עד 8 יחידות דיור למגרש.

התכנית שמה דגש רב על יצירת מרחב ציבורי איכותי ומזמין, המעודד הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית. נוסף על המגורים, התכנית מציעה שילוב מדוד של שטחי מסחר אשר אינם קיימים באזור זה של חצור הגלילית, ושירותי ציבור לשימוש התושבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רה תכנון שכונה מערבית - חצור הגלילית ג/25797

ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0847483

50.818 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	250385
קואורדינאטה Y	764739

1.5.2 תיאור מקום

בקצה הדרום-מערבי של חצור הגלילית, וגובלת מדרום בראש פינה.

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

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13776	מוסדר	חלק		12, 20-21, 33, 54, 62
13938	מוסדר	חלק	329-382, 385-393, 395-396	200-201, 319, 325, 383-384, 397

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
02/12/2014		1470	6929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18771. הוראות תכנית ג/ 18771 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18771
15/02/2007		1634	5629	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15179 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גנ/ 15179
07/07/2016		8471	7299	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 259-0240069 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	259-0240069



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				אדיב נקאש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אדיב נקאש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	06/08/2021	אדיב נקאש	11: 58 14/08/2021	נספח בינוי המחייב לגובה הכניסה הקובעת וקווי הבניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/12/2021	אדיב נקאש	17: 37 22/12/2021	קומפילציה של ייעודי קרקע מאושרים בשטח התכנית וסביבתה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	19/07/2021	אריגי מנסא	12: 00 14/08/2021	נספח תנועה כולל תחבורה ציבורית	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	19/07/2021	אריגי מנסא	12: 01 14/08/2021	נספח כבישים - גבהים וחתכים לרוחב ולאורך	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	13/05/2021	אריגי מנסא	17: 13 29/05/2021	חצור הגלילית - ראש פינה, בחינת ממשקים תחבורתיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	21/07/2021	הדס שריר	12: 17 14/08/2021	נספח נוף - תכנית פיתוח נופי	לא
מים	מנחה	1: 500	1	08/08/2021	ריאן עבדאללה	12: 23 14/08/2021	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	08/08/2021	ריאן עבדאללה	12: 24 14/08/2021	נספח ביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		22	01/08/2021	רפי הלוי	12: 26 14/08/2021	סקר הידרולוגי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	17/11/2020	דורון לנג	17: 00 29/05/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	06/03/2020	הדס שריר	17: 05 29/05/2021	תשריט סקר עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		14	01/04/2020	טובי אלפנדרי	17: 17 01/12/2020	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
סקר גיאולוגי	רקע		22	31/03/2020	ליאור אהרון	14: 38 03/11/2020	סקר גיאולוגי	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		AdiH@mo h.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	אדיב נקאש		אדיב נקאש	חיפה	שד המגינים	90	04-8535119		studio@nacc ache.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אריג' מנסא	102764	מנסא מהנדסים	חיפה	שדה יצחק	9	04-8554423	074-7019850	arijmanassa @gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	הדס שריר	121311	הדס שריר- אדריכלות נוף	כחל	כחל	167	04-6206929		hadas@hshar ir.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	יעד		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה	יעד	יעד		04-9909008		rafi.halevi@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	עזריה אשטו		איטקין שנבל מהנדסים יועצים	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8332121	04-8335426	azaria@shna bel-itkin.co.il
מודד	מודד	גימיל יונס	1402	זידאן סוהייל בע"מ	ריינה	ריינה (1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il
	גיאולוג	ליאור אהרון			אלמגור	(2)		052-4296302		lior.geology @gmail.com
	יועץ	טובי אלפנדרי			רמת ישי	(3)		04-9530236		toviolfandari @gmail.com
אילנאי מוסמך, מומחה לטיפול בעצים	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(4)		050-6906465		lang.doron@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 50858, נצרת 16124.

(2) כתובת: אלמגור.

(3) כתובת: 945 רמת ישי 3009500.

(4) כתובת: קיבוץ בעת חיים אחוד.



משרד
תכנון ופיקוח
43 הדפסה



משרד
תכנון ופיקוח
43 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

תכנון מחדש של השכונה המערבית בחצור הגלילית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות הבניה לתכנית 259-0240069 .

2. קביעת שימושים לאזורים השונים כמו אזורי מגורים, דרכים ושבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

4. תוספת של 74 יח"ד ל- 112 יח"ד מאושרות. סה"כ 186 יח"ד בתוכנית.

5. שינוי מערך התנועה.

6. תוספת שימושים וזכויות למסחר ומב"צ.

7. שינוי פריסת השצ"פים והמב"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 25
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
מבנים ומוסדות ציבור לדת	101
שטח ציבורי פתוח	200 - 207
דרך מאושרת	400, 402, 403
דרך מוצעת	401, 404
רצועת תשתיות	300 - 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	401
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	204, 206
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	400, 403
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	404
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לדת	101
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1 - 25
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	300 - 302
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200 - 202, 204 - 207
חזית מסחרית	מגורים ב'	19
להריסה	דרך מוצעת	404
להריסה	מגורים ב'	18, 19
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	400, 403
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	401, 404
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	300 - 302

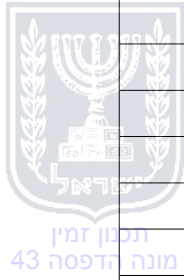
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,750.06	27.06
מבנים ומוסדות ציבור	1,323.29	2.60
מגורים א'	24,652.51	48.51
רצועת תשתיות	1,703.62	3.35
שטח חקלאי	98.88	0.20
שטח ציבורי פתוח	9,292.88	18.29
סה"כ	50,821.24	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.27	6,744.59	דרך מאושרת
13.56	6,890.95	דרך מוצעת
2.61	1,325.17	מבנים ומוסדות ציבור לדת
2.96	1,505.96	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
43.61	22,160.27	מגורים ב'
3.43	1,742.9	רצועת תשתיות
20.56	10,447.66	שטח ציבורי פתוח
100	50,817.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. חנייה ג. מחסן דירתי ד. חזית מסחרית בתא שטח 19 לפי המסומן בתשריט ייעודי קרקע מוצעים, לרבות חנות שכונתית מונה הדפסה 43 במפלס הרחוב. ה. משרד / קליניקה / חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הדרים במבנה המגורים, בתנאי שאינם מהווים מטרד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>1. מפלס 0.00: מפלס הכניסה למבנים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מפלס זה בעת בקשת היתר הבניה. בכל מקרה, מפלס הכניסה לא יחרוג ביותר מ-0.5 מ' מעל / מתחת מפלס הרחוב הסופי בנקודה המרכזית של גבול המגרש הקדמי. 2. מחסן דירתי: תותר בניית מחסן נפרד לכל יח"ד, בתוך קווי הבניין וכחלק אינטגרלי מהמבנה. 3. הצמדות לקווי הבניין: הבינוי ייצמד לקו הבניין הקדמי לכל אורכו (למעט בצד בו מוקמה כניסת כלי רכב למגרש) על מנת לייצר חזית רחוב רציפה. 4. גינות: המרווח הקדמי במפלס הרחוב ישמש לגינה משותפת. במרווחים הצדיים והאחוריים יתוכננו גינות פרטיות הצמודות ליחידות הדיור. 5. במגרשים יורדים ניתן לשלב חצרות אנגליות בשטח מירבי של 30% מהשטח בתחום קווי הבניין ומרחק של לפחות 2 מטרים מגבול המגרש. 6. הוראות בנוי לתאי שטח מספר 20, 21: א. מספר יח"ד בכל קומה יהיו בהתאם לטיפוס המבנה המסומן בתכנית הבינוי ולפי הערה ברמת הטבלה ג' בטבלה 5. ב. כניסות למבנים ולחניה יהיו לפי המסומן בנספחי הבינוי, התנועה והכבישים והפיתוח הנופי. 7. גודל דירות: לפחות 20% ממספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית, תהיינה יחידות דיור קטנות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים יתוכננו בתוך תחום המגרש. 2. החניות יתוכננו במפלס ה-0.00 בתנאי שיהיו בחלקו האחורי של המגרש, ובינן לבין הרחוב יתוכננו דירות מגורים ו/או חללים משותפים לשימוש הדיירים. 3. כניסת הרכבים למגרש תתוכנן לפי הסימון בנספח התנועה. חריגה ממיקום זה תעשה באישור הוועדה המקומית. בכל מקרה, הכניסות לחניות יאוחדו ככל ניתן, ויבנו בגבול שתי חלקות. כניסה למגרש בודד תתאפשר רק במקבץ אי-זוגי של מגרשי מגורים צמודים, ורק באחד מן המגרשים. 4. חנייה עבור שטח המחסר במגרש המסומן כחזית מסחרית תהיה בתוך המגרש ומיקומה ייקבע בקטע הקרוב יותר לחזית המגרש בתוך קומת החנייה. 5. חנייה תפעולית עבור המסחר במגרש המסומן כחזית מסחרית תהיה במפרץ חנייה קדמי ברצועת הרחוב כמסומן בנספח התנועה.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>ג</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. על מבקשי ההיתר להגיש תכנית פיתוח הכוללת: סימון גבהים בשבילים, חניות, מדרגות, רחבות וקרקע בתוך המגרש, סימון גובהי 0.00, קירות, סלעיות, נטיעות, מיקום אבני שפה מונמכות או אבני עליה לרכב, גדרות, מעקות, מאחזי יד, שערים, מוצא צינורות מי גשם ופתרון הניקוז עבורם, מחסני גינה, פתרונות פינוי אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז, פנסי תאורה, הידרנטים, שעוני מים, חיבור לתשתיות ציבוריות, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית והוועדה המקומית, ושאר מרכיבי הפיתוח, לפי הצורך, הכול מתואם עם נספח הנוף, הכבישים ונספחי התשתיות בתכנית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>2. יש לשמר עצים בהתאם לסקר עצים שבוצע.</p> <p>3. כל תוכניות הפיתוח יותאמו לתוכנית הפיתוח הכללית וישולבו עם תוכניות השטחים הציבוריים, כגון: שצפ"ים, כבישים, שטח מבני ציבור, מגרשים שכנים ושטחים פתוחים. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה אלא באישור מהנדס המועצה.</p> <p>4. הטיפול בגבולות המשותפים יתואם בין המתכננים ויכלול:</p> <p>א. התייחסות לחניות בכבישים המשותפים לשני מגרשים, ביצוע כניסות לחניות והגעת שבילים לשבילים ציבוריים בשצפ"ים תוך תיאום עם התכנית הכללית.</p> <p>ב. בתכנית המגרש מבקש ההיתר, יופיע החלק הרלוונטי מהשטח הציבורי הגובל או מהמגרש השכן, באם קיים.</p> <p>ג. תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות מכל צדי מגרש, רחוב או מעבר ציבורי.</p>
<p>ד</p>	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. השטח לשימוש מסחרי יהיה בקומת הקרקע של המבנה בלבד.</p> <p>2. יש לחייב הפרדה בכניסות למסחר ולמגורים למניעת מטרדים לדיירי הבתים.</p> <p>3. יש להפריד את התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים.</p> <p>4. השטח בתוך החלקה עם החזית המסחרית בהתאם לתכנית הבינוי ישמש כזיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור והוא יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.</p> <p>5. בשטח המסומן כזיקת הנאה יתאפשרו עבודות פיתוח כגון בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת דוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.</p> <p>משרדים / קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים:</p> <p>יתרו בקומת הקרקע בלבד, ובתנאי שימשו את דיירי הבניין.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. מוסדות חינוכיים, מעונות, מועדונים, ניתן לשלב יחד עם מוסדות החינוך שירותי ציבור נוספים כגון טיפת חלב, מועדון שכונתי, מועדון.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת.</p>



מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.2
ד. מתקני משחק, חניה ואזורי פריקה וטעינה לשימושים המותרים, אזורי נוי וגינון, ודרכים להולכי רגל.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי כוללת: לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל המגרש עם פירוט המבנים המוצעים, דרכי גישה, חניה, אספקה וסילוק אשפה ופסולת, פירוט למפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, ניקוז המבנים והשטח ופירוט חומרי הגמר. ב. הרחבת המבנים: במידה ותוגש בקשה להיתר שאינה כוללת ניצול של כלל זכויות הבנייה המגרש, שלד המבנים יתוכנן כך שניתן יהיה להוסיף להם קומות בעתיד עד למימוש מלא של זכויות הבנייה.</p>	א
פיתוח סביבתי	ב
<p>1. היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת גישה אחת לפחות לבעלי מוגבלויות ללא מדרגות לכל מבנה ציבורי ולשטח ציבורי פתוח הכולל מגרש משחקים. על פי תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918. 2. יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם, בהתאם לסקר עצים שבוצע. 3. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות משטח המגרש, כל המרזבים מהבניינים יופנו לשטחים אלו. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרת חידור וריסון הנגר בקרקע. שיפועי המגרש יכוונו כך שעודפי הנגר העילי מהשטחים החדירים הנ"ל יורחקו מיסודות הבניינים לשקעים מקומיים סמוך לגבולות המגרשים, יש לתכנן כך שבאירועי גשם חריגים עודפי הנגר ימשיכו לשצ"פים או לדרכים הסמוכות למגרשים. כל קירות התמך בגבולות המגרשים ייבנו עם צינורות ניקוז לפריקת לחץ הידרוסטטי מתת הקרקע.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.3
שימושים	4.3.1
מוסדות דת, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת, מתקני משחק, חניה ואזורי פריקה וטעינה לשימושים המותרים, אזורי נוי וגינון, ודרכים להולכי רגל. מרחק מינימלי ביו מבנים לא יקטן מ- 10 מ'.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי כוללת: לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל המגרש עם פירוט המבנים המוצעים, דרכי גישה, חניה, אספקה וסילוק אשפה ופסולת, פירוט למפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, ניקוז המבנים והשטח ופירוט חומרי הגמר. עם אישור התכנית הכוללת לכל המגרש ע"י הוועדה המקומית, תותר הוצאת היתר בניה. ב. חומרי בניה וגמר: הבניה תהיה בניה "קשה" מחומרים עמידים וקשיחים. יותרו גגות שטוחים או משופעים. לא תותר כל בניה "קלה" כדוגמת מבני חממות או סככות. 60% לפחות משטח מעטפת המבנה יחופה בחומר גמר קשיח כגון לוחות אבן טבעית או חיפוי</p>	א

4.3	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>קשיח אחר בעל קיום ארוך. גמר הגגות המשופעים יהיה עץ מטופל ו/או רעפים או חומר דמוי רעפים, או שלד מתכת וסיכוך בלוחות פלסטיים כדוגמת פרליקרברנט. לא יותר שימוש בלוחות פח גלי. מתקנים הנדסיים למיניהם כגון מתקני מיזוג אוויר, איזורור ומדחסים יוסתרו וישולבו אדריכלית במבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. היתרי בניה למבנה יוצאו רק לאחר הבטחת גישה אחת לפחות לבעלי מוגבלויות ללא מדרגות למבנה. על פי תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918. 2. יש לשמר עצים רבים ככל שניתן בשטח המתחם, בהתאם לסקר עצים. 3. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות משטח המגרש, כל המרזבים מהבניינים יופנו לשטחים אלו. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרת חידור וריסון הנגר בקרקע. שיפועי המגרש יכוונו כך שעודפי הנגר העילי מהשטחים החדירים הנ"ל יורחקו מיסודות הבניינים לשקעים מקומיים סמוך לגבולות המגרשים, יש לתכנן כך שבאירועי גשם חריגים עודפי הנגר ימשיכו לשצ"פים או לדרכים הסמוכות למגרשים. כל קירות התמך בגבולות המגרשים ייבנו עם צינורות ניקוז לפריקת לחץ הידרוסטטי מתת הקרקע.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון, גנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחק וספורט לרווחת תושבי השכונה, מצללות, ריהוט גן, תאורה. ב. שבילים, רחבות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבות תצפית. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ד. חדרי טרנספורמציה בתאי שטח מס' 203 ו-206. ה. דרך שירות לביובית בתאי שטח מס' 203 ו-204.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח: תכנית הפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, תכלול: התייחסות לפיתוח כלל שטחי הציבור הפתוחים, המעברים הירוקים וקישוריות של שבילים בניהם. פריסת שימושים שונים, אזורים לפיתוח אינטנסיבי/אקסטנסיבי, צירי תנועה שבילים בשכונה. פרטי עיצוב אופייניים, חומרים גמרים וכד' 2. הצללה: השטחים הציבוריים הפתוחים יוצלו בלפחות 50% משטחם על ידי עצים ו/או מצללות אחרות. מונה הדפסה 43 תכנון זמין מתקני צל- תותר הצללה של עד 20% מהשטח על ידי מתקן קל ופריק כגון שמשיות, פרגולות וכד' שאר ההצללה תהיה ע"י נטיעות עצים נרחבות, במיוחד באזורי הפעילות. 3. תמיכות: בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, בגבול עם השטחים הציבוריים, יש לבצע קירות תומכים בגמר אבן גיר. בגבול בין מגרשים צמודים ניתן להשתמש בשורת אבנים כמסלעה מאבן גיר בלבד.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>במידה ויוחלט על שימוש בקירות קרקע משורינת . יש להשתמש באבנים בעלי גוון אבן גיר.</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>ימוקמו ככול שניתן בשולי השטחים הציבוריים הפתוחים, להפחתה מקסימלית של הפגיעה בשצ"פ ובנוף.</p> <p>5. דרך הביוב :</p> <p>השביל בשצ"פים 203, 204 יתוכנן כך שיאפשר מעבר רכב לטיפול בביוב במקומות המסומנים בנספח הנוף.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על יזם הבקשה להגיש תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר.</p> <p>2. תכנית להיתר תכלול התייחסות לגבהי פיתוח סופיים, מערכת הדרכים, פתרונות ניקוז, תוואי קירות תומכים, מסלעות וגדרות, שטחי גינון, חניה, ריהוט רחוב, מצללות, נטיעת עצים, ריצוף ופירוט של חומרי הבניה.</p>
4.5	רצועת תשתיות
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר קווי תשתית מסוג קווי אספקת מים ראשיים למעבר מי נגר, וכן לפיתוח שיכלול דרכי מעבר להולכי רגל וגינון.</p> <p>יותר מעבר תשתית קווי מים כולל עבודות פיתוח ותחזוקה.</p> <p>תותר חציית דרך שירות לביובית בין תאי שטח מס' 203 ו-204.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשתיות</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>ב. מיקום מהלכי מדרגות בתחום הרצועה למעבר תשתיות יתואם בשלב התכנון המפורט. מיקום מהלכי המדרגות בנספח הנופי הינו מנחה בלבד, ומיקומם הסופי ייקבע לאחר מדידת גישוש לאיתור הקווים בפועל ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". במידה ויהיה פיצוץ בקווי המים, תיקון הקו והמדרגות שמעליו יהיו ע"ח המועצה המקומית.</p> <p>ג. יבוצע שרוול על כל אחד מקווי מקורות בכל חצייה של דרך. לא ייבנו קירות תומכים מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>ד. ביצוע קירות התמך בגבול רצועת התשתיות יערך עם עבודות פריצת הדרכים באחריות משרד הבינוי והשיכון.</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, כבישים, שבילים, חניה, תחנות הסעה, גינון ונטיעת עצים, ריהוט גן, תאורה ומערכות תשתית. יותר מעבר תשתית, קווי תשתיות כולל עבודות פיתוח ותחזוקה.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. איסור בנייה: לא יאושרו כל מבנים בשטח זה, למעט פיתוח נדרש לשימושים המותרים.</p> <p>2. תכנית פיתוח: הפיתוח יעשה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר לכל השכונה ותכלול הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה, תמרורים, מעקות ומחסומים.</p> <p>3. קיר תומך כביש יהיה מחוץ לזכות הדרך ובתוך שטח המגרש הגובל.</p> <p>4. השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, יתוכננו, במידת האפשר, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p> <p>6. בכל מצב בתכנון חניות עם ריצוף אטום, יוקפד ככל הניתן, ניתוק שטחי החניה ממערכת הניקוז בכבישים והנגר יופנה לרצועות "ירוקות" חדירות בהיקף החניה.</p> <p>הרצועות יתוכננו כך שעודפי הנגר שלא חילחלו לקרקע יגלשו לדרכים הראשיות או למערכת הניקוז הראשית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית נטיעות בהתאם ל'מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי של מינהל התכנון (נובמבר 2020).</p> <p>7. במקטע הכביש שרוחבו 11 מ' המדרכות יהיו נקיות מכל תשתית ועצם מעל הקרקע במיוחד עמודי תאורה והידרנטים.</p> <p>8. עמודי תאורה, הידרנטים ושאר תשתיות או עצמים מעל לקרקע ימוקמו בגבול בין המדרכה והשצ"פ אבל בתחום השצ"פ ולא על חשבון המדרכה.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לשימושים שבסעיף דרך מאושרת לעיל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח על פי האמור בהוראות של סעיף דרך מאושרת לעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
											שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
4	4	3	3	3	10	4	50	713	263	450	535	1	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	48	713	263	450	535	2	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	48	713	263	450	535	3	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	49	713	263	450	534	4	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	49	713	263	456	525	5	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	48	716	263	453	518	6	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	49	723	263	460	537	7	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	50	729	263	466	555	8	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	49	726	263	463	579	9	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	48	718	263	455	563	10	מגורים	ב'
4	4	3	3	3	10	4	50	730	263	467	560	11	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	60	1546	616	930	957	12	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	61	1546	616	930	1000	13	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1546	616	930	870	14	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1546	616	930	869	15	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1546	616	930	869	16	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1546	616	930	870	17	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	60	1546	616	930	939	18	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1591	661	930	948	19	מגורים	ב'
4	4	3	3	1	3			195	95	100	948	19	מסחר	ב'
4	4	(2) 3	(2) 3	4	13	(1) 24	55	4584	1784	2800	720	20	מגורים	ב'
4	4	(2) 3	(2) 3	4	13	(3) 22	58	4325	1765	2560	756	21	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	57	1546	616	930	854	22	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	57	1546	616	930	853	23	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	57	1546	616	930	853	24	מגורים	ב'
4	4	3	3	4	13	8	58	1546	616	930	913	25	מגורים	ב'
5	5	5	5	3	10		50	1800	540	1260	1506	100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5	5	5	1	5		37.8	500	50	450	1325	101	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
5	5	5	5	1	4		5	90	90		1815	200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	4		5	82	82		1645	201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
2.5	5	1	5	1	4		5	89	89		1780	203	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	113	113	2265	204		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	4		5				
5	5	5	5	1	4		5			שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	4		5			שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	4		5			שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, ממפלס הבנייה הנמוך ביותר במבנה.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. כמות יח"ד לקומה: בכל קומה יתוכננו עד 2,3,4 יחידות דיור במגרשים של 4,6,8 יח"ד בהתאמה. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חריגה מהוראה זו, ובתנאי ששוכנעה שהחריגה תאפשר תכנון מיטבי לאור תנאי השטח והבינוי המוצע, וכי האישור לא יגרור הפחתת קומות ביחס לזכויות הבנייה המותרות.
- ה. תתאפשר חלוקת תאי שטח מס' 20, 21 לתת מגרשים בהתאם למספר המבנים בכל תא שטח. גודל תת מגרש מזערי למבנים בעלי 8 יח"ד יהיה 850 מ"ר ולמבנים בעלי 6 יח"ד יהיה 720 מ"ר.
- ו. השטח הכולל לשימושי משרדים ו/או קליניקות יחד לא יעלה על 50 מ"ר בכל מגרש מגורים.
- ז. גובה הבינוי המפורט בטבלה שלעיל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המפורט בטבלה לצורך מימוש התוכנית, לטובת הקמת מנוף או עגורן, יידרש תיאום נוסף עם משרד הביטחון.




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להקים 4 מבנים נפרדים בתא שטח זה בהתאם לתכנית הבינוי.
- (2) המרחק בין בניינים בתא שטח לא יקטן מ-6 מ'.
- (3) ניתן להקים 3 מבנים בתא שטח זה ובהתאם לתכנית הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

 תכנון זמין מונה הדפסה 43	6.1 עיצוב אדריכלי א. שטחי גג שאינם מרוצפים, יגוננו ויכוסו בחצץ. מתקנים כמו מזגנים, אנטנות ותשתיות, יוסתרו באלמנט ייעודי להסתרה בגמר איכותי שיתאים לגמר החיצוני של הבניין. ב. תתאפשר סטייה מגובה מפלס ה 0:00 של עד 0.5 מ'. ג. גובה המעקה הבנוי של הגג העליון בבניינים ברחוב שמתחת לרחוב הסביון יהיה מחייב ולא יעלה על 1.0 מ', מציר הכביש ברחוב הסביון.	6.1
	6.2 בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השכונה יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית. יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי מדורג, המשמר בצורה כללית את קווי הגובה של ההר. יש להעדיף גווי בינוי אחידים או בסקלה מצומצמת ולשאוף לשפה ארכיטקטונית אחידה הנובעת משפה וחומרים מקומיים כגון אבן גיר.	6.2
 תכנון זמין מונה הדפסה 43	6.3 חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. 2. הכניסות לחניות יאוחדו ככל ניתן, ויבנו בגבול שבין שתי חלקות. כניסה למגרש בודד תתאפשר רק במקבץ אי-זוגי של מגרשי מגורים צמודים, ורק באחד מן המגרשים. 3. לא תותר חניה בחזית המגרש הפונה לרחוב. 4. באזור חניות שאינן מקורות יבוצעו ערוגות לעצי צל, בכמות בהתאם לתכנית הפיתוח, ובאופן שיצל על כל שטח החניה ככל האפשר.	6.3
 תכנון זמין מונה הדפסה 43	6.4 איכות הסביבה א. התקנת לוחות פוטו-וולטאיים : תותר התקנת לוחות פוטו-וולטאיים על גגות בכל שטחי התכנית, בכפוף לאישור הוועדה המקומית בדבר הסתרתם ו/או שילובם בעיצוב האדריכלי הכולל של המבנה. ב. מניעת מטרדים : הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים לבקשת היתר בנייה / שימוש הנדרשים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, זיהום האוויר, פסולת או כל מטרד אחר העלול להיגרם לסביבה עקב הבינוי המוצע ו/או השימוש המוצע ו/או העבודה להקמת המבנה. תנאי למתן היתר יהיה הכנת מסמך סביבתי לצמצום מטרדים בעת ההקמה. המסמך יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.	6.4
	6.5 חלוקה ו/או רישום תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	6.5
	6.6 חשמל 1. תשתיות לחשמל, תאורת רחובות ותקשורת יהיו תשתיות תת קרקעיות, בהסתייגות לצורך הטייה/פירוק ושינויים בקווים מתח קיימים ובאישור מהנדס המועצה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או	6.6

6.6

חשמל

חדר מיתוג,
פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל
עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

3. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

ב. תחנות ההשנאה ימוקמו בשטחים ציבוריים.

ג. על אף האמור בסעיף 3 ב' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים
או מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל עילי חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל עילי חשוף או מצופה: 6 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /

מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /

מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעי: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעי: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעי: בתיאום עם חברת החשמל

י. תחנות טרנספורמציה:

שנאי אחד על עמוד/שנאי מדידה חיצוני: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

שני שנאים על עמוד: 6 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

תחנת טרנספורמציה פנימית (תחט"פ): 6 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

תחנת טרנספורמציה זעירה (תחט"ז): 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

תחנת טרנספורמציה שקועה/ תחנת מיתוג: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

יא. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום

פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי

חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3

מ' 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



תכנון זמין
מונה תדפיס 43



תכנון זמין
מונה תדפיס 43



תכנון זמין
מונה תדפיס 43

6.6

חשמל

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

5. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים :

א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור אגף התשתיות ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם לתכניות מים מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. כל קווי המים יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה ומש"ל.

2. ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס העיר,

ותאגיד המים והביוב, ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. כל קווי הביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה ומש"ל. ג. הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב רשאים להעביר קווי ביוב בתחום המגרשים, כמוצג בתשריטי נספח הביוב ולפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים ככל האפשר לגבולות המגרשים, עד 1 מ' מהגבול. במגרשים בהם יונחו קווים תישמר זכות המעבר לטיפול ותחזוקת הקו לפי הצורך לגורמים המוסמכים לכך.

ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

3. ניקוז :

א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל שטח התכנית באישור מהנדס העיר ומהנדס רשות הניקוז האזורית.

ב. תוואי מערכת הניקוז, מימדי צינורות הניקוז בכבישים ופתרון הניקוז הכללי יתוכנן עפ"י המוצע בנספח ההידרולוגיה.

ג. תכנון הניקוז יכלל בתכניות הכבישים ובתכניות הפיתוח, כולל קווי הצנרת, וכולל מיקום הקולטנים, כך שיובטח תפקודם היעיל.

ד. ביצוע פתרונות הניקוז המפורטים בסעיף זה ובנספח הניקוז הינו תנאי הכרחי לקבלת היתרי בניה ולקבלת אישור אכלוס מבנים בשכונה.

4. קווי ביוב וניקוז :



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. לא תותר ירידת צנרת גלויה ע"ג קירות או מסלעות.
 במידה ויווצר חשש לפגיעה נופית עקב חפירות, הצנרת תותאם למיקום עצים או אלמנטים נופים אחרים מבלי לפגוע בהם. השטח יוסדר לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. במידה והנחת קווים לצורך הפרויקט תדרוש יציאה מתחום התכנית, חובה על היזם לטפל בכל ההשלכות הנופיות של קו זה לכל אורכו.
 תוגש תכנית שיקום נופית לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ג. בשצ"פים בהם עוברים קווי ביוב על מבקש ההיתר להראות כי לא נמנעת אפשרות המעבר לצורך טיפול עקב ביצוע עבודות הפיתוח במגרשים נשואי ההיתר.
 5. אשפה:
 סידור סילוק האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה - (גודל המכלים, צורתם מיקומם בשטח).
 על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות.
 לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בהתאם להנחיות המועצה, בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



6.8

הוראות פיתוח

1. שצ"פ בתא שטח 200
 שצ"פ אינטנסיבי מרכזי הכולל מגרשי משחקים, שבילי הליכה ופינות ישיבה, שטחים מגוננים ועצי צל. בתחום השצ"פ ישנם עצים קיימים, יש לשמר מקסימום עצים ככל הניתן ובהתאם לתכנית הפיתוח ולסקר העצים.
 יש לתכנן את השבילים והכניסות וכן את מגרשי המשחקים וחלק מהמתקנים כך שיהיו מונגשים לבעלי מוגבלויות.
 הצומח בשצ"פ יהיה צמחייה מקומית חסכונית במים, בתוספת עצי צל כדוגמת העצים הקיימים, ועצי פרי נשירים.

2. שצ"פ בתא שטח 201
 שצ"פ מעבר אינטנסיבי הכולל פינות ישיבה ותצפית, יתוכננו שטחים מגוננים ונטיעה של עצי צל. יש לשמר עצים קיימים בהתאם לסקר העצים.
 יש לתכנן את השבילים והכניסות כך שיהיו מונגשים לבעלי מוגבלויות ויאפשרו מעבר נוח בין שני חלקי השכונה.
 הצומח בשצ"פ זה יתאפיין בצמחייה מקומית חסכונית במים, עצי צל נשירים וזיתים כדוגמת העצים הקיימים.

3. שצ"פ בתא שטח 202
 שצ"פ מעבר אינטנסיבי הכולל פינות ישיבה ותצפית, יתוכננו שטחים מגוננים ונטיעה של עצי צל. הצומח בשצ"פ זה יתאפיין בצמחייה מקומית חסכונית במים, בתוספת עצים מקומיים ועצי פרי נשירים.

4. שצ"פ בתא שטח 203
 שצ"פ המשמש כדרך שירות לבויבית - דרך זו לא תיסלל כלל ותותר לאורכה תאורה של שביל להולכי רגל. בשני צידי הדרך יתוכננו שטחים מגוננים ונטיעה של עצי צל. בצד המערבי של הדרך, בסמוך למגרשים, תתוכנן תאורה נמוכה בגובה של 3-5 מ' אשר תאיר את הדרך ותפנה אל השטח הפתוח.



הצומח בשצ"פ זה יתאפיין בצמחיה מקומית חסכונית במים, בתוספת עצי צל קטנים. בסמוך לכניסה הצפונית של השצ"פ, בחלקו הצפוני של תא שטח 203, תותר הקמת מבנה טרנספורמציה באופן שיהיה במרחק תקני ממגרשי המגורים מצפון מערב. יש להשתמש בצמחיה גבוהה על מנת להסתיר את המבנה ככל האפשר.

5. שצ"פ בתא שטח 204

שצ"פ המשמש כהמשך דרך שירות לביובית, בו תבוצע דרך סלולה ברוחב של 4 מ'. בשני צידי הדרך יתוכננו שטחים מגוננים ונטיעת עצי צל. בצד המערבי של הדרך, בסמוך למגרשי המגורים, תתוכנן תאורה נמוכה בגובה של 3-5 מ' אשר תאיר את הדרך ותופנה אל השטח הפתוח. שצ"פ זה יהיה אינטנסיבי ויכלול אזורי משחקים/ספורט, שבילים ופינות ישיבה. בתחום השצ"פ, בחלק המרוחק ממגרשי המגורים, יפותחו אזורי משחק/ספורט. בשל הטופוגרפיה והפרשי הגבהים בשצ"פ, יתוכננו טרסות/קירות אבן/ מסלעות מסלע מקומי. אופי הצמחייה בשצ"פ יהיה צמחיה מקומית חסכונית במים, בדומה לצמחיה בשטחים הפתוחים מדרום לשצ"פ, חורש א"י בתוספת עצי פרי כגון זית, רימון, שקד, תאנה.

6. שצ"פ בתא שטח 205

שצ"פ אקסטנסיבי המשמש מעבר ירוק בין שני הכבישים בשכונה. המעבר יכלול שביל מונגש ופינות ישיבה לאורכו. שביל הולכי הרגל יהיה מונגש לבעלי מוגבלויות. אופי הצמחייה בשצ"פ יהיה צמחיה מקומית חסכונית במים, בדומה לצמחיה בשטחים הפתוחים מדרום לשצ"פ 204 וחורשה אקסטנסיבית של צמחיית חורש מקומי כגון חרובים, אלונים, כליל החורש, אלות וכו'.

7. שצ"פ בתא שטח 206

מעבר אקסטנסיבי בו יפותח שביל הליכה מונגש. בשצ"פ זה יפותחו אזורי ישיבה ומנוחה לאורך השביל. אופי הצמחייה בשצ"פ יהיה צמחיה מקומית חסכונית במים, בדומה לצמחיה בשטחים הפתוחים מדרום לשצ"פ וחורשה אקסטנסיבית של צמחיית חורש מקומי כגון חרובים, אלונים, כליל החורש, אלות וכו'. בחלקו הצפוני של השצ"פ תותר הקמת מבנה טרנספורמציה באופן שיהיה במרחק תקני ממגרשי המגורים שמצפון. יש להשתמש בצמחיה גבוהה על מנת להסתיר את המבנה ככל האפשר. ניתן יהיה לתכנן חלקת צמחי תבלין בתחום השצ"פ לטובת הציבור.

8. מעבר תשתיות בתאי שטח 300-302

מעבר תשתיות החוצה את השכונה מזרח מערב. עיקר הפיתוח במעבר זה ישמש לטיפול בהפרשי הטופוגרפיה ויצירת קישוריות בין השכונה העליונה הקיימת ממערב ובין הכבישים החוצים את השכונה עד לשצ"פ המזרחי בחלק הנמוך של השכונה. במעבר שנשמר כרצועה ירוקה בשל מעבר תשתית צנרת של מקורות, יונחו קווי תשתית חדשים ברצועה של 9 מ' מצפון. ברצועה זו לא תבוצענה עבודות פיתוח, מלבד טרסות נמוכות עד גובה של 60 ס"מ, רחבות תצפית למנוחה בין גרמי המדרגות, ריהוט גן כגון ספסלים, פחי אשפה וגינות ללא נטיעת עצים. בחלק הדרומי שנותר במעבר זה, יבוצעו גרמי מדרגות ורחבות מנוחה, כולל קירות תומכים למדרגות ונטיעת עצי צל. הצמחייה במקום תהיה צמחיה נמוכה עד גובה של 1.00 מ', צמחיה מקומית וחסכונית במים. בתוספת עצי צל קטנים ומטפסים להסתרת הקירות בחלק הדרומי בלבד.

6.9

ניהול מי נגר

א. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות משטח המגרש, כל המרזבים מהבניינים יופנו לשטחים אלו.

ב. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף למטרת חידור וריסון הנגר בקרקע.

ג. שיפועי המגרש יכוונו כך שעודפי הנגר העילי מהשטחים החדירים הנ"ל יורחקו מיסודות הבניינים לשקעים מקומיים סמוך לגבולות המגרשים. יש לתכנן כך שבאירועי גשם חריגים עודפי הנגר ימשיכו לשצ"פים או לדרכים הסמוכות למגרשים.

כל קירות התמך בגבולות המגרשים ייבנו עם צינורות ניקוז לפריקת לחץ הידרוסטטי מתת הקרקע.

ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. יעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

ה. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:

עץ המסומן לשימור בתשריטי התכנית, ישולב בתכנון ולא תאושר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודות הבניה והפיתוח הקרובות 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצעו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכול בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

עצים שזוהו כייחודים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן:

עץ מס' XX ויכללו לעת בקשת היתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה אל העץ.

2. עצים המסומנים להעתקה:

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה יש להפנות בקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.

3. עצים המסומנים לכריתה:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה יש להפנות בקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת

6.11

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לרישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים:

נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים מגודל 7 ומעלה, ע"פ סטנדרט משרד החקלאות.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות, ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ', הערוגות לאורך הכביש יהיו ארוכות כפי שניתן, לשם הטבת בתי הגידול לעצים.

נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעומק 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לנטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים רגשים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי

פוסק. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקיד היערות, הערה: סוגי עצים ניתן לבחור ולבחון מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שטחים ציבורים פתוחים:

כל שצ"פ יתוכנן שמחצית שטחו יוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

כל שצ"פ שגודלו מעל 550 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

במידה ולא ניתן לשמור על משטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

בתחומי השצ"פ יסומנו העצים לשימור.

7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה והתקנים התקפים.

6.13

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

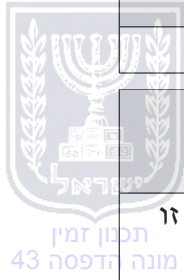
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

פיקוד העורף	6.14
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד או פתרון מיגון אחר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
פיתוח תשתית	6.15
<p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>* מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בתחום רצועת תשתיות ובדרכים.</p> <p>* לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, של מגורים ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>* על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>* עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>3. תנאי להקמת רשת חלוקה בלחץ נמוך מאוד הינו אישור מפרט הנדסי בהתאם לרגולציה בתחום הגז הטבעי לעמידה בדרישות הבטיחות. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>4. תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד קרקע עליו ניתן להקימן.</p> <p>5. לאחר הקמת מערכת גז טבעי, כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p>	
שרותי כבאות	6.16
<p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.17
<p>1. תנאים להיתר בניה ראשון: אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השכונה. התכנית תכלול התייחסות לדרכים, כניסות למגרשים, מפלסי 0.00, תשתיות מים, ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת. התכנית לא תאושר על ידי הוועדה המקומית בטרם התקבלו כלל האישורים הנדרשים לביצוע התשתיות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הוועדה המקומית לכל שטח התכנית.</p> <p>2. תנאים להיתר: בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, קו ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו כפי</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.17</p> <p>שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. ניקוז: היתר הבניה יותנה באישור תכנון מפורט בהתאם לנספח הניקוז של התכנית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.18</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים ו/או תנאי לביצוע סלילת כבישים עפ"י סעי' 261 ד' יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בנוי-פיתוח לביצוע לשכונה במלואה, ותחילת ביצוע התשתיות הנדרשות.</p> <p>ב. הקיר התומך יבוצע ע"י החברה המפתחת יחד עם התשתיות הציבוריות, וביצועו בפועל יהווה תנאי מקדים לקבלת היתרי בניה במגרשים 100, 25-22.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.19</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p> <p>6.20</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח</p>	

מבנים קיימים	6.20
הציבורי.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.21
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	
הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה	6.22
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, 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 סומן 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>	



7. ביצוע התכנית								
7.1 שלבי ביצוע								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="614 1041 710 1086">התנייה</th> <th data-bbox="710 1041 1268 1086">תאור שלב</th> <th data-bbox="1268 1041 1444 1086">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="151 1086 710 1232">ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית הנדרשות לטובת הבניה המוצעת, לרבות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים.</td> <td data-bbox="710 1086 1268 1232">ביצוע התכנית</td> <td data-bbox="1268 1086 1444 1232">1</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית הנדרשות לטובת הבניה המוצעת, לרבות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים.	ביצוע התכנית	1		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב						
ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית הנדרשות לטובת הבניה המוצעת, לרבות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים.	ביצוע התכנית	1						
7.2 מימוש התכנית								
זמן משוער למימוש התוכנית יהיה עד עשר שנים מיום אישורה.								