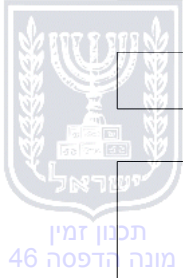


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0949610

מתחם מגורים בחצור הגלילית



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נמצאת בחלקה המערבי של שכונת בנה ביתך בחצור הגלילית בצמוד לדרך רבין ולפי התכנית המאושרת, ג/14554, שטח התוכנית הינו מתחם V ביעוד מגורים א'. יעוד מגורים א' מאפשר היקף בניה של 115% ב-3 קומות, מתוכם 100% שטח עיקרי ו-15% שטח שירות, ב-100% בניה מעל מפלס הקרקע ו-15% מתחת למפלס הקרקע, בתכנית של 50%.

במסגרת התב"ע מוצע שינוי יעוד למגורים ב' לפי מבא"ת, למרות שעל מתחם התכנית יחולו הוראות תכנית ג/14554 לאזור מגורים א' בהיקף הזכויות המאושרות, לכן התב"ע נותרת בסמכות ועדה מקומית.

התכנית המוצעת מציעה חלוקת מגרשים במתחם זה על מנת לאפשר בינוי שמנצל את הטופוגרפיה בצורה נכונה. בצפון המתחם, קיימת רצועת שטח ללא תכנון מפורט, ביעוד מגורים לפי תכנית המתאר ג/18771. תכנית זו מספחת אותה אל מתחם המגורים כדי לייצר רצף בינוי וכדי להרחיב את שביל הולכי הרגל הקיים מצפון לרצועה זו ולייצר בכך חיבור הליכתי בין דרך רבין לרחוב הדקל.

במזרח המתחם הופרשה רצועת שצ"פ ליצירת דרך תשתיות משולבת עם מהלך הולכי רגל אשר תיצור חיבור בין החלק הצפוני של המתחם, שמתחבר עם רחוב הדקל ושביל הולכי רגל קיים לדרך רבין, עד לרחוב מעלה חוני המעגל הנמצא דרומית למתחם התכנית.

הבינוי המוצע מציע 3 מקבצים של 4 מגרשים סביב דרך גישה משותפת בזיקת הנאה הדדית לכניסה ולחניית של יחידות הדיור, מעבר רגלי ומעבר תשתיות תת קרקעיות. המקבצים יתחברו בחלקם המזרחי למהלך הולכי הרגל שיובילו לשצ"פ המזרחי ויאפשרו חיבור הליכתי לשטחים ירוקים ושטחי מבני ציבור הנמצאים בדרום המתחם. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית ג/14554.

בהתאם להוראות תכנית ג/14554, הבינוי יאפשר הקמת 2 יחידות אירוח לכל מגרש בקומת הגג בשטח של עד 80 מ"ר מתוך שטח הבינוי העיקרי.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם מגורים בחצור הגלילית

259-0949610

מספר התכנית

11.570 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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	250865
קואורדינאטה Y	765439

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בנה ביתך, בין דרך רבין לרח' האורן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חצור הגלילית	דרך רבין		

שכונה בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13838	מוסדר	חלק	51	11, 52-53
13841	מוסדר	חלק		75, 94, 104
13856	מוסדר	חלק		96

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
ג/ 14554	V

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
23/10/2006		304	5590	התכנית מחליפה את תכנית ג/14554 בתחומה.	החלפה	ג/ 14554
02/12/2014		1470	6929	התכנית מחליפה את תכנית ג/18771 בתחומה.	החלפה	ג/ 18771
12/08/1990		3667	3790	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3419. הוראות תכנית ג/ 3419 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3419

הערה לטבלה:

תרש"צ 1/06/22 - תכנית זו כפופה לתכנית תרש"צ 1/06/22 בתחומה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1/2 - גיליון תכנית	10: 50 08/12/2021	פנינה רוזנברג	07/12/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2/2 - גיליון חתכים	12: 40 12/08/2021	פנינה רוזנברג	12/08/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גיליון 1 מתוך 2 - נספח פיתוח	14: 39 08/12/2021	עלא אבו-ריא	08/12/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 2 מתוך 2 - נספח חתכי פיתוח	16: 34 22/08/2021	עלא אבו-ריא	15/07/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 1 מתוך 3 - תכנית תנועה וחניה	10: 50 08/12/2021	מחמד יוסף	08/12/2021	3	1: 250	מנחה	חניה
לא	גיליון 2 מתוך 3 - נספח חתכים לאורך דרך	14: 07 19/08/2021	מחמד יוסף	19/08/2021	3	1: 250	מנחה	חניה
לא	גיליון 3 מתוך 3 - נספח חתכים טיפוסיים	14: 11 19/08/2021	מחמד יוסף	19/08/2021	3	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח חשמל ותקשורת	08: 55 09/12/2021	ענאן בטחיש	08/12/2021		1: 250	מנחה	חשמל
לא		10: 47 08/12/2021	אריה פלנר	08/12/2021		1: 250	מנחה	ניקוז
לא		14: 39 08/12/2021	דורון לנג	08/12/2021		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מלל סקר עצים	10: 00 19/08/2021	דורון לנג	18/08/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 49 08/12/2021	סרגיי שטינין	08/12/2021		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מלל	16: 46 22/08/2021	סרגיי שטינין	30/05/2021	20	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		16: 38 30/11/2021	פנינה רוזנברג	30/11/2021	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088275	04-6088303	RuthB@mo ch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לב העסקים.

ת.ד. 515.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חצור הגלילית	חצור הגלילית	(1)		04-6916982		ysrael1954@gmail.c om

(1) כתובת: מועצה מקומית חצור הגלילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	אדם קולמן	30143394		פרדס חנה- כרכור	לבונה (1)	1	077-4010985	077-4010985	adamkolman @gmail.com
	יועץ נופי	עלא אבו-ריא	119833	ארט - אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-6790520		ala@artlands cape.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(2)				lang.doron@gmail.com
	יועץ תחבורה	מחמד יוסף	847	מ.י. יוסף מהנדסים ומודדים בע"מ	דבוריה	(3)				Sh.nj2017@gmail.com
	יועץ תשתיות	סרגיי שטינין	113951	אל.אס. תכנון ומיפוי	תל אביב- יפו		51			sprojec@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	אריה פלנר	24800	הנדסה אזרחית בע"מ תכנון דרכים תנועה ופיתוח	נתניה		5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
מהנדס חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	63996		נצרת		67	04-6461563	04-6452750	anan@bathish.info
	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(5)		04-9863410	04-9863408	yosef@taha.co.il

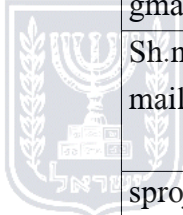
(1) כתובת : דירה 3.

(2) כתובת : ת.ד. 266.

(3) כתובת : ת.ד. 755.

(4) כתובת : ת.ד. 50141.

(5) כתובת : ת.ד. 486.



מכון זמין
הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 מתחם V עפ"י תכנית ג/14554, וחלוקתו למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה תכנונית מחדש תוך החלפת שטחים בין מגורים לשצ"פ לפי סעיף 62 א(א)(1) בחוק התכנון והבניה.
2. הרחבת דרך להסדרת מצב קיים והארכת דרך לפי סעיף 62 א(א)(2) בחוק התכנון והבניה.
3. קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62 א(א)(4).
4. שינוי ו/או קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א)(4).
5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ורכב ומעבר תשתיות במגרשי המגורים לפי סעיף 62 א(א)(19).
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62 א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2012 - 2001
שטח ציבורי פתוח	4007 - 4001
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3002 , 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	3002 , 3001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2003 - 2001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	4007 - 4005 , 4002 , 4001
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2012 - 2005 , 2003 , 2001
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4005 , 4003
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4006 , 4005 , 4003
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4005
זיקת הנאה	מגורים ב'	2012 - 2001
להריסה	דרך מוצעת	3002
להריסה	מגורים ב'	2002
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4006 , 4005

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	9,213	79.61
דרך מאושרת	1,198	10.35
שטח ציבורי פתוח	1,162	10.04
סה"כ	11,573	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,198.02	10.35
דרך מוצעת	594.02	5.13
מגורים ב'	7,696.92	66.51
שטח ציבורי פתוח	2,083.89	18.01
סה"כ	11,572.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים יהיו לפי יעוד מגורים א' בתכנית ג/14554. באזור המגורים יותרו השימושים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני מגורים משותפים. - שטחי שירות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה. - חניה ופיתוח סביבתי. <p>בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבנייה המבוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). - 2 יחידות אירוח בשטח שאינו עולה על 80 מ"ר ובהתאם להנחיות משרד התיירות. <p>מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי יכלול מבנים דו משפחתיים במקבצים. כל מקבץ יחלוק דרך גישה משותפת ליח"ד ולחניות בזיקת הנאה הדדית. בתאי השטח המערביים מפלס הקרקע יהיה במפלס דרך הגישה המשולבת והכניסה ליח"ד תהיה ממפלס זה. בתאי השטח המזרחיים, מפלס הקרקע יהיה נמוך בקומה ממפלס דרך הגישה המשותפת והכניסה ליח"ד תהיה ממפלס דרך הגישה. המבנים יבנו בגובה של עד 3 קומות ממפלס הקרקע של כל תא שטח. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0. חניה מקורה תהיה על עמודים בדלים ללא קירות צד.</p> <p>בין מגרשי המגורים תותר הקמת קירות תומכים, גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4.5 מ'. במידה והפרש הגבהים גדול מ-4.5 מ', ידורג הקיר בנסיגה של 1 מ' והשטח בין הקירות ישמש לגינון ונטיעות.</p> <p>בין מגרשי המגורים למגרש שצ"פ 4005 תותר הקמת קירות תומכים עד לגובה של 2 מ', במידה והפרש הגבהים גדול מ-2 מ', הקירות ידורגו בשטח מגרש המגורים. מעל קירות אלו תותר הקמת גדר מחומרים קלים בלבד.</p> <p>במגרשים הגובלים ברחוב, קיר תומך רחוב ימוקם מחוץ לקו זכות הדרך ובתוך המגרש שליד הרחוב.</p> <p>הקירות יבנו מאבן לקט מקומית, או יחופו באבן טבעית מקומית פוליגונלית. על גבי הקירות תותר הקמת גדר מתכת שקופה (סורג) בגובה מעקה בטיחות תקני. לא יאושרו גדרות בגובה למעלה מ-1.2 מ'.</p>

	4.2
	שטח ציבורי פתוח
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.</p> <p>תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש או 100 מ"ר למגרש (הקטן מביניהם קובע).</p> <p>כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה על ידי אדריכל נוף ומאושרת על ידי הועדה המקומית.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות וכן יותר מעבר של רכב תפעולי לתחזוקת מערכת הביוב בתא שטח 4005.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>בתאי שטח 4001-4004: ינטעו עצים ושיחים לשיפור חזות הרחוב ולהפרדה בין המגורים והרחוב. בתא שטח 4005: בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות תותר התווית שביל הולכי רגל וכן תתאפשר כניסת רכב ביובית במידת הצורך.</p> <p>יתאפשר חיבור באמצעות מדרגות לכל אחד מ-3 מקבצי המגורים.</p> <p>בחלקה הדרומי, הדרך תתחבר לשצ"פ הקיים בקרבת מבנה הציבור המשמש כגן ילדים. בחלקה הצפוני, תתחבר הדרך לשביל הקיים מצפון לתכנית המוצעת.</p> <p>לאורך כל תוואי שביל הולכי הרגל בתחום השטח הציבורי הפתוח תבוצע רצועת גינון, בה ישתלו צמחים מטפסים, שיחים ועצים קטנים. עצי צל רחבי נוף ינטעו בהתרחבות המגוונות שלאורך השביל. כמו-כן, עמודי התאורה יוצבו גם הם ברצועת הגינון.</p> <p>בתא שטח 4006: יהיה שביל הולכי רגל שיחבר את השביל מדרך רבין לרח' הדקל.</p>	א
	4.3
	דרך מאושרת
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
	4.3.2
	הוראות
	4.4
	דרך מוצעת
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.</p> <p>התכנון המפורט יבוצע על ידי אדריכל או אדריכל נוף בליווי מתכנן דרכים. בקטעים שיוגדרו במסגרת תכנון מפורט יותרו חניונים ציבוריים כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.</p>	
	4.4.2
	הוראות
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאים לביצוע הדרכים הציבוריות:</p> <p>תנאי לביצוע הדרך הציבורית יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה או רשות תמרור מקומית. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p>	א

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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	660	2001	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	664	2002	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	670	2003	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	664	2004	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	672	2005	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	688	2006	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	654	2007	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	655	2008	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	651	2009	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	647	2010	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	651	2011	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	10	(1) 2	(1)	(1)	(1)	(1)	632	2012	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו כפי שמוראה בתשריט. תותר הקמת חניה מקורה במרווח קדמי וצידי 0 כפוף לכך שהחניה תהיה על עמודים בדלים ללא קירות.

הערה ב: מפלסי ה - 0.00 של המבנים (הכניסה הקובעת) יהיו כפי שמוראה בנספח הבינוי. תותר סטיה של 0.50 מ' מעל ומתחת ובתנאי שקיים פתרון ניקוז למגרש .

הערה ג: התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה 3.2 בתכנית ג/14554.

הערה ד: על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה מחניים. הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות חדרי מכוונות למעליות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, מתקנים סולריים, תרנים, אנטנות, מערכות טכניות שונות וכדו', יהיו עד לגובה של 15 מטר מגובה פני הקרקע.

הערה ה: תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה 3.2 בתכנית ג/14554.

(2) קווי הבנין יהיו כפי שמוראה בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לבנייה למגורים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל מקבץ (תאי שטח 2001-2004, 2005-2008 ו-2009-2012) שתהיה חלק מהיתר הבניה ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישות, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב הגובל. תכנית הפיתוח תכלול: א. גבהים סופיים, סימון כניסה, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף. ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית. ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה. ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הועדה המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר. ה. במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח יקבע המיקום המדויק של תחום זיקות ההנאה להולכי רגל ורכב במגרשי המגורים.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החנייה למגורים תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות החנייה 2016) או עדכון של התקנות שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה ומינימום 2 חניות ליחידת דיור. עבור יחידות האירוח/ משרד תידרש חניה אחת בתחום המגרש וחניה נוספת תהיה לאורך דרך רבין מבלי לפגוע בהיקף החניות הציבוריות הנדרשות. חניות אורחים יהיו לאורך דרך רבין.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לפעול לרישום החלוקה החדשה עפ"י הוראות החוק.</p>	
<p>6.5 זיקת הנאה</p>	<p>6.5</p>
<p>תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בכבישי גישה במגרש המגורים. המיקום המדויק של תחומי זיקת הנאה יקבע באופן סופי בנספח הבינוי והפיתוח שיוגש לאישור הועדה המקומית כחלק מהיתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

חשמל	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'.</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא ינתן 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוננו ויהרסו ע"י בעלי המבנים. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בנייה: " 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>1. לפני הוצאת היתר הבניה קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המוערכת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה הצבת דרישה 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>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר 9 לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי אסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ה. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. אחסון חומרי גלם בתפוזרות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ג. במהלך הבניה פסולת הבנין תפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ה. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ו. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	

תשתיות	6.10
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>תכנון התשתיות ייעשה תוך התחשבות מלאה בהנחיות לנטיעות עצים בדרכים, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים שבתכנית בכל תשתיות (תנוחות וחתכים) יופיע סימון של נטיעות העצים עפ"י תכנית אדריכל הנוף.</p> <p>א.מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. רשת המים השכונתית תבוצע בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג.ניקוז מי גשם</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר. כל פתרון ניקוז שיעבור בשטחים הציבוריים הפתוחים יתואם עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה.אצירה והרחקת אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתיאום מול הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ו.קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ז.תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לדרכים ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות תשריט נספח הניקוז המצורף, לרבות ביצוע קו ניקוז תת קרקעי לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בתכנית הניקוז.</p> <p>תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. תנאי לתחילת עבודות מכח התכנית, באיזור המחסן (בין לפי היתרי בניה ובין מכח סעיף 261 ד' לחוק), יהיה ביצוע בפועל של העתקת המחסן המצוי בגוש 13838 חלקה 83 אשר חודר אל תחום התכנית למיקומו בתוך תחום חלקה 83 כדין (לפי היתר), או הריסתו, לפי חלופה בה</p>	

<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יבחרו בעלי החלקה. ככל שהמחסן לא ייהרס או יועתק תוך 6 חודשים מיום קבלת החלטה למתן תוקף, תפעל הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית חצור הגלילית ו/או משרד השיכון לביצוע בפועל של ההריסה.</p>	<p>6.11</p>
<p>עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין 54203/0 "נחל מחניים" [3] "י"פ 7967 עמ' 927 מיום 24/10/2018 ; 7043/0 "נקודת טריאנגולציה - V 870" "י"פ 4539 עמ' 4156 מיום 03/07/1997 ; 3658/0 "עיי מערות" "י"פ 4593 עמ' 807 מיום 02/12/1997, ויחול עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.12</p>
<p>מקלטים</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.13</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה ברקבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה ברקבת העצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	<p>6.14</p>

שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן העץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרט איטום וניקוז מדוייקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. רחבות עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

* רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ סוככני אחד לכל שלוש חניות (2 מכול 3 מכוניות יחנן בצל).

כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעות עצים סוככנים.

9. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



6.15	כתב שיפוי
	<p>כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זו.</p>

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה מקומית חצור הגלילית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

מימוש התכנית יהיה תוך כ-10 שנים.

