

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0392175

ג/24277 ברנר 25, קרית שמונה - הקצאת זכויות בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
קרית שמונה
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

תוכנית זו חלה על שטח שעליו חל תרשי"צ שאינו מקצה זכויות בניה. התכנית מבקשת להקצות זכויות בניה ולהגדיר קווי בנין, שימושים והוראות בניה שיאפשרו הקמה של 2 יח"ד ו 4 יח"א. מיקום התכנית בשכונת מגורים בחלק הדרום-מערבי של העיר, בצמוד לשדרות תלחי בקרית שמונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24277 ברנר 25, קרית שמונה - הקצאת זכויות בניה



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 217-0392175

שטח התכנית 1.2
0.976 דונם

סוג התכנית 1.4
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	קרית שמונה
קואורדינאטה X	253100
קואורדינאטה Y	789250

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בין רחוב ברנר לבין השצ"פ הנסמך על שדרות תל חי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה	ברנר	25	

שכונה הרב קוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13164	מוסדר	חלק	37	

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
1 / 05 / 17	58

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2008	3193	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/64. הוראות תכנית תממ/2/64 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/64
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
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14742 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/14742
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/11993 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/11993
24/07/1990		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1/05/17 בתחומה של תכנית זו	החלפה	1/05/17



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 00 26/09/2018	תמר גלעדי	26/09/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יניב פחימה			קרית שמונה	ברנר	25			zikokim@gmail.com
	פרטי	סיון פחימה			קרית שמונה	(1)	25			kababos1@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוסף חיים ברנר 25 קרית שמונה.

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959	04-6996919	tamar@gaa.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
חדר אירוח	חדר או מערכת חדרים אשר להם כניסה ומערך שירותים נפרדים, המקיימים את התנאים המחייבים של משרד התיירות ליחידות אירוח.

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

הגדרת זכויות והוראות בנייה למגרש מגורים בשכונת הרב קוק בקרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת שימושים למגורים וחדרי אירוח
קביעת זכויות והוראות בניה
קביעת תנאים למתן היתרי בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	58
מבנה להריסה 2	מגורים א'	58

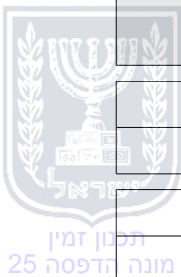
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	975.72	100
סה"כ	975.72	100

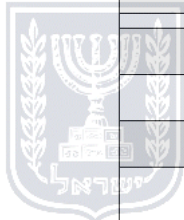
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	975.72	100
סה"כ	975.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת בתי מגורים וחדרי אירוח.	
הוראות	4.1.2
בניו ו/או פיתוח א. יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד התיירות. ידרש אישור של האחראי לנושא התיירות בעיריה. ב. לכל יחידת אירוח יתוכנן 1 מקום חניה בתחום המגרש. ג. ליחידות האירוח תהיה כניסה נפרדת. לא יהיה חיבור של יחידות האירוח אל בית המגורים.	א
חניה שערי הכניסה שיותקנו על קו הרחוב לא יפתחו לתחום הרחוב. תותר כניסה אחת בלבד למגרש.	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	3 (2)	9	2	50	587.86			100 (1)	50%	58	מגורים א'	מגורים א'	
(5)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	3 (2)	9	4	50	160 (6)				160	58	מגורים א' אירוח כפרי	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:

מרתפים עד גובה 2.20 מ' - נכללים במניין שטחי שירות.

עליות גג מעל גובה 1.80 מ' - נכללים במניין השטחים עיקריים.

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

קווי הבניין אינם חלים על מבנים קיימים בעת הגשת התב"ע. כל בניה חדשה תחוייב בקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר ליח"ד. תותר חניה מקורה בהיקף 30 מ"ר מתוך סך שטחי השירות.

(2) הקומה השלישית - עליית גג על 30% משטח הגג.

(3) גובה עד 2.20 מ'.

(4) לפי תשריט.

(5) לפי תשריט. תותר חנייה מקורה בקו בנין 0.

(6) כל יח"א תהיה בשטח של עד 40 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של קריית שמונה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה ביעודים שכוללים שימושים תיירותיים - אישור משרד התיירות.

תכנית לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים במתחמים המיועדים לחדרי אירוח, תוכן על ידי הרשות המקומית. התכנית תכלול שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים לילדים, ריהוט גן, תאורה ועוד. לפחות 50% מכלל שטחם של השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותאם לשימוש פונקציונלי עבור פעילויות הפנאי. אישור של חדרי האירוח במתחם יותנה בפיתוח בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים.

שילוט והכוונה לחדרי האירוח בשכונות יעשה בהתאם להנחיות משרד התיירות ומהנדס/ת הוועדה המקומית.

תנאים מיוחדים למתן היתרי בנייה לחדרי אירוח:

א. בכל בקשה להיתר בנייה יהיה על הוועדה המקומית להודיע בכתב לשכנים הגובלים על הבקשה ועל זכותם להגיש התנגדות לבקשה להיתר, בתוך 15 יום מקבלת המכתב.

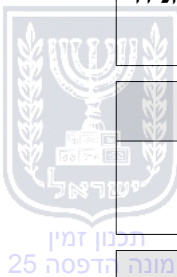
ב. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בנייה, במידה ותשוכנע מנימוקי המתנגד כי הוצאת ההיתר כמבוקש, תהווה פגיעה סביבתית ותחבורתית מעבר לסביר.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר כמבוקש במידה ותשתכנע כי התשתיות הקיימות אינן מאפשרות הקמת חדרי אירוח גם במידה ולא תוגש התנגדות שכנים.

תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה חתימה של מבקש ההיתר על התחייבות בכתב כי הוא ימשיך להתגורר במבנה העיקרי הצמוד לחדרי האירוח ויתפעל אותם בהתאם לדרישת חוקי העזר העירוניים. בהתחייבות יקבע כי אי ביצוע תנאי ההתחייבות יקנה לוועדה המקומית זכות לביטול ההיתר לשימוש הבנייה המבוקש לחדר אירוח.

ד. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, תבטיח הוועדה המקומית כי התוספת תהיה חלק ארכיטקטוני אורגני של המבנה.

<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>								
<p>6.4</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>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.</p>								
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן								
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן								



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p style="text-align: right;">((לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>ביוב</p> <p>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>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה לתכנון ובניה</p> <p>תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>מי נגר עילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועדה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון 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 בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</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>פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</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 הוועדה המקומית. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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>	

6.14

חומרי חפירה ומילוי

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.

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

2.חציבה ומילוי

א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב.בהעדר איזון:

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.15

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א.מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב.מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג.ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד.תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.16

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה.

