

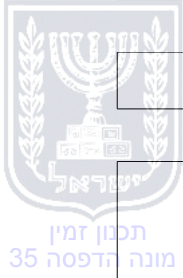
הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0520676

קריה חסידיית חצור הגלילית (ג 1)

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם המגורים נמצא בליבה של הקריה החסידיית חצור הגלילית המאוכלסת בעיקרה ע"י משפחות מהמגזר החרדי.

צפיפות הבינוי המאושרת נמוכה יחסית לשכונות תואמות המגזר.

התכנית באה לאפשר בנייתן של 7 יחידות דיור במגרש (בצפיפות של כ-8 יח"ד לדונם), בשונה מתכנית ג/10052 בה מותר לבנות 4 יח"ד בלבד בכל מגרש בודד (בצפיפות של כ-4.5 יח"ד לדונם) התכנית מתווה הנחיות לעיצוב האדריכלי.

התכנית מרחיבה את הדרך כדי לקבל פתרון חניה ומדרכות בטוחות לדיירי השכונה עפ"י הקבוע בתכנית ג/10052.

לכל מגרש מגורים תעמוד זיקת הנאה בשטחי החניה שבחזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

קריה חסידיית חצור הגלילית (ג1)

259-0520676

מספר התכנית

19.182 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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	251607
קואורדינאטה Y	765967

1.5.2 תיאור מקום

הקריה החסידיית - חצור הגלילית.

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	הארי		
חצור הגלילית	יונתן בן עוזיאל		

שכונה הקריה החסידיית - חצור הגלילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13935	מוסדר	חלק	30-41, 50-51, 54, 60, 62, 66-67	53, 56, 63, 119

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 35



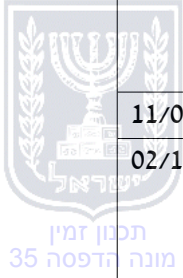
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
11/02/1999		1851	4729		החלפה	ג/ 10052
02/12/2014		1470	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18771 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 18771
04/11/2012		769	6492		החלפה	אג/ מק/ 10052/ 088



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל זגורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאל זגורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 13 24/01/2021	גבריאל זגורי	21/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי גליון 1 מתוך 2	09: 14 24/01/2021	גבריאל זגורי	21/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי גליון 2 מתוך 2	09: 40 05/01/2021	גבריאל זגורי	26/11/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 29 05/01/2021	מאלק סבאג	04/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח חלוקה.	11: 49 07/01/2021	ראתב סבאג	06/01/2021	1	1: 625	מחייב	חלוקה לתאי שטח

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית חצור הגלילית	חצור הגלילית			04-6916913	04-6916976	
	אחר	(2)		פרויקט הקריה חצור בע"מ	חצור הגלילית	מעלה הקרייה	1	04-6935516	04-6934780	st5516@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 10.

(2) כתובת: ישיבת שפתי צדיק מעלה הקריה - הקריה החסידית חצור הגלילית..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרויקט הקריה חצור בע"מ	חצור הגלילית	מעלה הקרייה (1)	1	04-6935516	04-6934780	st5516@netvision.net.il

(1) כתובת: ישיבת שפתי צדיק מעלה הקריה - הקריה החסידית חצור הגלילית..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

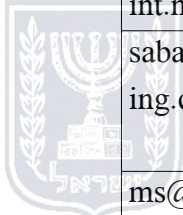
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558812	04-6453273	a- tzafon@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: מלון מריוט.

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	גבריאל זגורי	39869	א.ג אדריכלות ועיצוב	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	04-6950069	04-6903103	agarc@bezeq int.net
מהנדס מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	04-6959844		sabag@sabag ing.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	45	077-8123334		ms@hermon- eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

לאפשר בנייתן של 7 יח"ד במגרש בשונה מהמותר בתכנית ג/10052 המאפשרת בנייתן של 4 יח"ד בלבד למגרש בודד.

הרחבת הדרך הגובלת למתן פתרונות חניה ומדרכות בטוחות לדיירי הרחוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד מותר במגרש - עפ"י סעיף 62א(א)(8). 7 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד במגרש המותרים בתכנית מאושרת ג/10052.

2. שינוי קווי בנין - עפ"י סעיף 62א(א)(4).

3. תוספת 20% משטח המגרש המקורי לאחוזי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ג/10052 במגרשים 205-216, 225-226. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).

4. תוספת שטחי שירות לדירות הנוספות, 30 מ"ר לכל דירה עפ"י שטחי הדיור המאושרים. זאת לפי סעיף 62א(א)(8).

5. שינוי בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5). ביטול חובת חיפוי אבן בשיעור של 30%, כמו גם שינוי במפלס 0.00 + הקבועים בנספח הבינוי שבתכנית ג/10052.

6. שינוי וקביעת גובה מבנים ומס קומות לפי סעיף 62א(א)(4).

4 קומות במקום 3 קומות, וגובה של 14 מ' במקום 10 מ' שבתכנית ג/10052.

7. הרחבת דרך בתווי מאושר לפי סעיף 62א(א)(2).

8. הצרחת שטחים במקרקעין בבעלות אחת. לפי סעיף 62א(א)(1)

9. זיקת הנאה בשטחי החניה לטובת דיירי המגרשים הפרטיים. לפי סעיף 62א(א)(19)

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	205 - 216, 225, 226
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	100, 101
דרך מוצעת	107 - 120
שביל	103 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה	דרך מוצעת	108 - 120
חניה	דרך מאושרת	100
חניה	דרך מוצעת	108 - 120
מבנה להריסה 2	מגורים א'	210, 214

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת / מאושרת	6,034.72	31.46
מגורים א'	12,106	63.11
שביל	496.57	2.59
שטח ציבורי פתוח	545.51	2.84
סה"כ	19,182.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,034.72	31.45
דרך מוצעת	2,176.68	11.35
מגורים א'	9,931.79	51.77
שביל	496.57	2.59
שטח ציבורי פתוח	545.51	2.84
סה"כ	19,185.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה המגרשים מיועדים לבניה למגורים. הבתים יהיו בגובה עד ארבע קומות ועד 7 יח"ד במגרש . זכויות בניה עפ"י המפורט בטבלת הזכויות, בכל מגרש תותר בנית מחסן כחלק מהמבנה בשטח מקסימלי של 9 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי ניתן להקים מבנה מגורים בארבע קומות בן 7 יח"ד במגרש ובתנאי ששטח המבנה לא יעבור את השטח המותר בטבלת הזכויות לתא שטח.
ב	עיצוב אדריכלי בתי המגורים באופי הבניה הדומה לבתים הקיימים בקריה החסידית. גגות המבנים יהיו שטוחים, גימור הבתים יהיה טיח אקרילי, פתרונות החניה ישולבו במגרשים ולאורך הכבישים. קירות תמך לאורך חזית קדמית או הפונים לשביל ציבורי ייבנו מאבן מקומית, קירות תמך בתוך המגרשים ובחזית אחורית יהיו קירות בטון מטויחים. גדרות המגרש לאורך חזית הרחובות והשבילים להולכי רגל ייבנו לפי פרט אחיד. תנאים למתן היתר יהיה כמפורט בסעיף.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לפעילות נופש ופנאי. השטחים יכללו: - נטיעות וגנים. - דרכים להולכי רגל, כולל מעבר-שירות לרכב המשמש לתחזוקת האזור. - מתקני משחק וספורט. - רהוט רחוב. - מתקנים הנדסיים (כגון : מקלט ציבורי, תחנות טרנספורמציה לחשמל, תאי דואר).
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים כגון : העברת קווי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים

	4.4
<p>דרך מוצעת</p> <p>הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים כגון: העברת קווי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: חניה</p> <p>לכל מגרש פרטי למגורים תעמוד זיקת ההנאה בחניות המסומנות שבחזית המגרש.</p>	א
<p>שביל</p>	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>השבילים ישמשו את כלל ציבור הולכי הרגל. הדרך תבוצע באבנים משתלבות ותכלול ריהוט רחוב, שטחי גינון ותאורה.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת											
					שרות	עיקרי										
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(1)					4	14	8	7	45	834	210	624	834	205	מגורים א'	מגורים א'
(1)				1	3	11	8	7	45	826	210	616	705	206	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	823	210	613	712	207	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	821	210	611	701	208	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	819	210	609	688	209	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	810	210	600	699	210	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	809	210	599	677	211	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	807	210	597	684	212	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	804	210	594	622	213	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	804	210	594	631	214	מגורים א'	מגורים א'
(1)				1	3	11	8	7	45	838	210	628	801	215	מגורים א'	מגורים א'
(1)				1	3	11	8	7	45	850	210	640	820	216	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	846	210	636	701	225	מגורים א'	מגורים א'
(1)					4	14	8	7	45	827	210	617	655	226	מגורים א'	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:

* שטח מקסימלי למחסן - 9 מ"ר, אשר יתוכנן כחלק בלתי נפרד מיחידת הדיור.

** תותר העברתם של אחוזי בניה וקומות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתיאום עם הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית. בגבולות התכנית תבוטל חובת חיפוי האבן. כל המבנים יהיו עם גגות שטוחים.</p>																								
6.2	דרכים וחניות	<p>פתרונות החניה ישולבו במגרשים ולאורך הכבישים בהתאם לנספח התנועה שבתכנית, ובתיאום עם מהנדס העיר. מספר החניות עפ"י תכנית הוראות תכנית ג/ 10052 ולא פחות מ- 1.5 חניות ליח"ד. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עיצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.</p>																								
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>תנאי למתן היתרי בניה, יהיה האישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.</p>																								
6.4	חשמל	<p>א. תנאי למתן התר 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 ינתן 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>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <table border="0"> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>1 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	ארון רשת		3 מ'	שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו																									
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף																									
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד																									
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה																									
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)																									
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																									
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																									
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																									
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																									
כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	ארון רשת																								
	3 מ'	שנאי על עמוד																								

6.4

חשמל

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים .

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. 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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה? קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</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 align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. לרשות העירונית תישמר זכות גישה לקווי המים, הביוב, לכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.</p>	



פיתוח תשתית	6.10
<p>ב. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים (למעט קו מתח עליון), - תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חב' חשמל. - קווי תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים). - קווי תקשורת לטלויזיה בכבלים. - צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. <p>ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.11
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בהסתרה.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
שרותי כבאות	6.12
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי משרד הבינוי והשיכון והרשויות המוסמכות לכך. 2. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, 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. 	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<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 יכול לוראות 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 אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

עיצוב פיתוח ובינוי	6.15
<p>1. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ובניה, ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.</p> <p>2. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות, יבוצעו העבודות בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.</p> <p>3. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.</p> <p>4. קירות תומכים הפונים לכביש וגבוהים מ-2 מ', יפוצלו לשני מפלסים מדורגים.</p>	

כתב שיפוי	6.16
<p>יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965(להלן "התביעה"). וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והיזם מתחייב לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה עפ"י דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית זו.</p>	

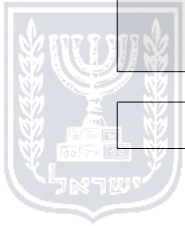
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, ככל שלא יוחכרו ע"י הרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35