

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1067917

מגרש 302 שכונת הבוסתן, חצור הגלילית



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005211936/310>

דברי הסבר לתכנית

לצורך הטבת התכנון מוצע בתכנית: שינוי קו בניין קדמי במפלס 0.00 בלבד וזאת לצורך שימוש בתקרת החניה המקורה כמרפסת גן, כמו כן, עדכון הוראות בינוי וקביעת הוראות לחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מגרש 302 שכונת הבוסתן, חצור הגלילית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

259-1067917

שטח התכנית 1.2

3.981 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	251228
קואורדינאטה Y	766415

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העינב

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		העינב	חצור הגלילית

שכונה הבוסתן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14156	מוסדר	חלק	16	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
20/03/2008		2448	5787	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16101. הוראות תכנית ג/ 16101 תחולנה על תכנית זו. התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/16101 הרלוונטיים.	כפיפות	<u>ג/ 16101</u>
01/07/2015		6985	7067	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית אג/ מק/ 16101/ 098 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>אג/ מק/ 16101/</u> <u>098</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד בריק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 45 10/04/2024	עמית נמליך	10/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		13: 02 10/02/2022	מחמוד בריק	09/02/2022		1: 250	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מירית קבסה (1)			חצור הגלילית	בן גוריון	30	050-2402041		mirit.adv@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חצור הגלילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירית קבסה			חצור הגלילית	בן גוריון) (1)	30	050-2402041		mirit.adv@gmail.com

(1) כתובת: 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	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012.net.il
	מודד	איהאב אבו ג'בל	1302	מדידות והנדסה בע"מ	מגידל שמס (1)			050-7705491		abujblEhab@gmail.com
	אדריכל	עמית נמליך	00111923	אדריכלות נמליך עמית	קרית טבעון	הבוניים	40	052-6674141		amit@amitnmllich.com

(1) כתובת: ת.ד. 3343.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4), 1 מ' קדמי, 3.5 מ' אחורי, 2 מ' צידי.

2.2.2. העברת זכויות בנייה ממפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה לפי סעיף 62א(א)(9).

2.2.3. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7, 235 מ' במקום 240 מ'.

2.2.4. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

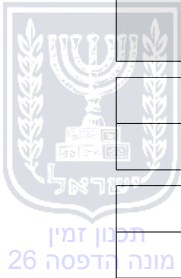
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,980.88	100
סה"כ	3,980.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,980.88	100
סה"כ	3,980.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש למגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר בניית שלוש קומות מגורים. כן יותרו משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, ועיסוקם הנ"ל לא יהווה מטריד לשכנים. שטח פעילות זו לא יעלה על 40 מ"ר מן השטחים העיקריים המותרים. - לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט מבנה חניה. - בקומת הקרקע תתאפשר מלבד חניה מקורה חלק מיחידת מגורים. החנייה וקירווי המעבר לחנייה במפלס קרקע יהיו ללא קירות היקפיים. - בכל מגרש יותר יח"ד כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חובה להשלים הבניין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת. 2. חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של מדרונות חפירה, הציבה ומילוי. 3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבנייה יעשו הכנות להעברת הקווים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה. 4. ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הוועדה. 5. מכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבניינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הוועדה המקומית. 6. מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הוועדה. תאסר הקמת מתקני תלייה כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים (לדוגמא שלבי אלומיניום, פח מגולוון, לוחות יצוקים למטרה זו מחומרים שהינם עמידים לאורך זמן). 7. מזוג אוויר: בכל הדירות יתוכננו ויוכנו הכנות למזוג אוויר. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או הנספח. 8. עיצוב גגות: הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, חדרי מעליות, מכלים, אנטנות מרכזיות. בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הוועדה. 9. בכל האזורים יושם דגש מיוחד למבט על הגגות השטוחים באזורים אלו תוך שימוש בחומרים מתאימים. 10. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. 11. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 12. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 13. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 14. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 15. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 16. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 17. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 18. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 19. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 20. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 21. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 22. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 23. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 24. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 25. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 26. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 27. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 28. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 29. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 30. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 31. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 32. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 33. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 34. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 35. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 36. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 37. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 38. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 39. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 40. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 41. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 42. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 43. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 44. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 45. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 46. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 47. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 48. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 49. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 50. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 51. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 52. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 53. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 54. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 55. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 56. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 57. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 58. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 59. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 60. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 61. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 62. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 63. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 64. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 65. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 66. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 67. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 68. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 69. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 70. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 71. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 72. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 73. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 74. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 75. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 76. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 77. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 78. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 79. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 80. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 81. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 82. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 83. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 84. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 85. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 86. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 87. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 88. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 89. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 90. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 91. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 92. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 93. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 94. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 95. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 96. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 97. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 98. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 99. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. 100. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים.

4.1	מגורים ג'
	<p>במידה ויידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>13. מבני עזר: לא יותרו מבני עזר נפרדים במגרש מלבד מבני חניה, אשר יבנו עפ"י הוראות תכנית זו ונספח בינוי.</p> <p>14. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של מגרש בקני"מ 1:100, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים או מגרשים סמוכים. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלייה כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם דוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>במגרשים אשר שוקו מפולסים לא יותרו שינויי מפלס ללא התייחסות ספציפית של הוועדה המקומית.</p> <p>15. גנון והשקיה: לכל בית משותף תוגש תכנית גינון והשקיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות. הדבר נכון גם לגבי שטחי גינון פרטיים הצמודים לדירת המגורים המהווה חלק מבית משותף. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנייה. הנחיות ספציפיות לנושא זה עפ"י נספח הנוף.</p> <p>16. נטיעות: יהא זה בסמכותה של הוועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מפגע במבט לנוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.</p> <p>17. מסלעות, קירות תמך, קירות הפרדה בין מגרשים, גדרות: יבנו בחומרים צורות וגבהים עפ"י נספח הנוף.</p> <p>א. במקרה של פילוס מגרשים ע"י יזם התכנית עפ"י תכנית בינוי.</p> <p>ב. במקרה של מסירת מגרשים עפ"י טופוגרפיה טבעית יותרו קירות תמך בהסכמה בין שכנים, אך פילוסם ייעשה עפ"י נספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ג. בכל מקרה גדרות וקירות הפרדה (שאינם קירות תמך) יעשו בהסכמה בין שכנים.</p> <p>18. קווי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול.</p> <p>כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקווים אלה.</p> <p>19. פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>20. מתן טופס 4 (גמר העבודה) מותנה בהתחברות המבנים למערכת הביוב המרכזית וסיום פתרון קצה.</p> <p>היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קווי מים וביוב תוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקווים אלו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מפלס מעל הכניסה הקובעת
5 (2)	3.5	2	2	2	3	12	44.2	4000	400 (1)	3600	3980	1	מגורים ג'

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:

- העברת שטחי בנייה עיקריים ממפלסים עליונים לקומת מפלס בכביש ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה.
- תותר העברת זכויות בנייה מעקרי לשירות בסמכות וועדה מקומית ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה.
- גובה בנייה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים ביותר של מבנה עד לרום המבנה המקסימלי.
- ניתן להוציא היתר בניה למגרש בשלמותו או לחלופין, ניתן לחלק את המגרש למגרשים בשטח מינימלי של 235 מ"ר, שבכל מגרש תתאפשר הקמת יחידת דיור אחת בשטח עיקרי של 225 מ"ר ובשטח שרות של 25 מ"ר בהתאם לייתר הכללים הקבועים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחנייה בלבד שתיבנה בקומת הקרקע של המבנה.
- (2) במפלס קומת כביש קו בניין 1 מי עובר מרפסת לא מקורה בלבד (המהווה תקרת חניה פתוחה ללא קירות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון, פריסת קירות תומכים ופרטיהם.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור וחנייה אחת עבור משרד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

חלוקה ו/ או רישום	6.5																								
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הועדה המקומית, כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>																								
חשמל	6.6																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה : - מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="1" data-bbox="239 1187 1244 1859"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 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></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת - 1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד - 3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת 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>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'		כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -		כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'		כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת - 1.0 מ'		שנאי על עמוד - 3.0 מ'
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן																								
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'																								
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'																								
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'																								
	כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'																								
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -																								
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -																								
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																								
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'																								
	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל																								
	ארון רשת - 1.0 מ'																								
	שנאי על עמוד - 3.0 מ'																								

		<p>6.6 חשמל</p>	<p>בתכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
		<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6.1. מים וביוב:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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>6.6.2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.6.3. 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.</p>
		<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>- הגשה נספח בינוי לביצוע בקני"מ 500: 1 הכולל מיקום חניות וצורתן הסכמתית, פלרים וגובה מפלסי בניה.</p> <p>ביצוע דרכים וחניות יהווה תנאי לאיכלוס המבנים.</p> <p>- מים וביוב - אישור תאגיד פלג הגליל.</p> <p>- ניקוז - אישור רשות הניקוז + מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>- תנועה וחנייה - אישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>- אישור משרד השיכון.</p>
		<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>

6.9 קולטי שמש על הגג	
	ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10 חומרי חפירה ומילוי	
<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:</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 שתיוצר, 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>	

6.11 חלוקה לתאי שטח	
<p>ניתן להוציא היתר בניה למגרש בשלמותו, לחלופין, ניתן במסגרת תשריט חלוקה לחלק את המגרש למגרשים בשטח מינימלי של 235 מ"ר, כשבכל מגרש תתאפשר הקמת יחידת דיור אחת בשטח עיקרי של 225 מ"ר ובשטח שרות של 25 מ"ר בהתאם ליתר הכללים הקבועים. מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יפחת מ- 4 מ', וקו בניין 0 בין שתי יחידות דיור צמודות.</p>	

6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

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

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

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

למימוש מיידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26