

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-1106731

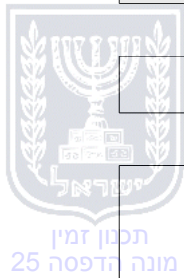
מתחם אגור - מגורים, צפת

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005235874/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית : גוש 13389 חלקה 14-21, גוש 13390 חלקות 14-23,53. תכנית זו, על חלק ממגרשי תכנית ג/19374, באה על מנת לאפשר תכנון מיטבי למגרשים תוך ניצול נכון יותר של תאי השטח, תוך התקדמות התכנון המפורט של תאי השטח אשר בהם עוסקת התכנית.

התכנית באה על מנת לאפשר גמישות תכנונית המתאימה למורכבות תכנונית בטופוגרפיה הייחודית. התכנית מאחדת בין מספר מגרשים, מגדילה מסי' יח"ד, שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות, שינוי מספר קומות וגובה מבנה, הגדלת תכנית, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות לגבי בנין. התכנית מציעה 255 יח"ד, תוספת של 63 יח"ד למצב המאושר. התכנית מגדילה שיטחי בניה לתכנית ג/19374 מכח סעיפים 62א(א)(13ב) - שטחים עיקריים, מכח תכנית המתאר ג/12617 - סעיף 36.2 - 5% וסעיף 36.3 - 10% עבור מגרשים פינתיים.



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

| | | |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

| | | |
|------------------------|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | | |
|------------------------|--|--|

| | | |
|-------------|-------------|--|
| מספר התכנית | 216-1106731 | |
|-------------|-------------|--|

| | | |
|------------|-------------|-----|
| שטח התכנית | 18.315 דונם | 1.2 |
|------------|-------------|-----|

| | | |
|------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62

א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א(א) (13ב)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | צפת |
| קואורדינאטה X | 248383 |
| קואורדינאטה Y | 762653 |

1.5.2 תיאור מקום

חלק משכונת מורדות רזים. כמופיע בתשריט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| צפת | | | |

שכונה מורדות רזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13389 | מוסדר | חלק | 14-21 | |
| 13390 | מוסדר | חלק | 14-23, 53 | |

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 |
|-------------|--------------------------------------|
| 19374 ג/ | 2001 - 2008, 2061, 2063 - 2071, 8007 |

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|--------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>12617 ג/</u> | כפיפות | התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים ג/ 12617 | 6745 | 3470 | | 28/01/2014 |
| <u>19374 ג/</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19374 ממשיכות לחול. | 6542 | 2582 | | 31/01/2013 |
| <u>552 ג/</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 552 ממשיכות לחול. | 2812 | 1709 | | 13/05/1982 |
| <u>216-0778753</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216-0778753 ממשיכות לחול. | 10108 | 2589 | | 03/01/2022 |
| <u>216-0855874</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 216-0855874, והוראותיה תחולנה על תכנית זו | 9686 | 6825 | | 17/06/2021 |
| <u>216-0293613</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216-0293613 ממשיכות לחול. | 7322 | 9107 | | 17/08/2016 |



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | דנה גב | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3 | | דנה גב | | | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 41 29/06/2023 | אמיל אברהם | 11/06/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | | 09: 10 06/06/2023 | רוני שניידר | 06/06/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | | 13: 15 07/06/2023 | דנה גב | 23/06/2022 | | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---|------|---------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת | צפת | ירושלים | 50 | 04-6927465 | 04-6927472 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---|------|---------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת | צפת | ירושלים | 50 | 04-6927465 | 04-6927472 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | דנה גב | 9502291 | דנה גב בע"מ | פרדס חנה- כרכור | המושב | 42 | 072-3387007 | | dana@gevim-arc.com |
| אדריכל | אדריכל | אמיל אברהם | 13410 | גולן אדריכלים בע"מ | חיפה | מרקוני גוליאלמו | 10 | 04-8224511 | | emil@golana-rc.com |
| | יועץ תחבורה | רוני שניידר | 73480 | . | . | (1) | | 04-9991010 | | Roni@rschneider.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | סעד שעלאן | 1361 | | עין קיניה | (2) | | 050-5932505 | | 1361shn@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: אזור תעשייה תרדיון, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: עין קיניא רמה'ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

חלוקת מגרשים, הגדלת ושינוי זכויות והוראות בניה ותוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור.

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות.

3. שינוי מספר קומות וגובה מבנה..

4. הגדלת תכסית.

5. שינוי הוראות לגבי בינוי.

6. שינוי קווי בנין .

7. תוספת שיטחי בניה לתכנית ג/19374 מכח סעיפים: 62א(א)(13ב) - שטחים עיקריים, מכח תכנית מתאר ג/

12617 - סעיף 36.2(5%), מכח תכנית מתאר ג/12617 - סעיף 36.3 10% עבור מגרשים פינתיים.

8. שינוי מיקום יעודים בין יער (8007) למגורים (2064) ללא שינוי סה"כ שיטחי היעוד.

9. איחוד וחלוקה.

10. שינוי מיקום יעודים בין יער למגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|------------------------------|
| מגורים ב' | 2001, 2061, 2063, 2064, 2069 |
| מגורים ג' | 2003, 2005 |
| מגורים ד' | 2007 |
| יער | 8007 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| יער | 207 | 1.13 |
| מגורים | 18,108 | 98.87 |
| סה"כ | 18,315 | 100 |

מצב מוצע

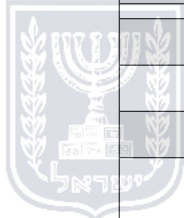
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| יער | 207.28 | 1.13 |
| מגורים ב' | 11,203.45 | 61.16 |
| מגורים ג' | 4,525.32 | 24.71 |
| מגורים ד' | 2,380.78 | 13 |
| סה"כ | 18,316.83 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | אזור מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בניית מבני מגורים .</p> <p>1. מפלסי ה 0.00 כפי שמופיע בנספח הבינוי. יותר שינוי מהם באישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>2. מס' הקומות וגובה המבנים, כמצויין בטבלה ובנספח הבינוי.</p> <p>3. חניות יותרו כחניות מקורות או לא מקורות. קומת המרתף תותר שתשמש לאחסנה, חניות ומגורים.</p> <p>איוורור ותאורה טבעיים:</p> <p>לדירות הצידיות יהיו עד כמה שניתן 2-3 כיווני איוורור אשר אליהם יפתחו פיתחי המבנה. הדירות הפנימיות תאווררנה עד כמה שניתן משני כיוונים. יותר תכנון של חצרות שקועות לכיוון מעלה ההר לצורך איוורור.</p> <p>בניה בחזית הרחוב:</p> <p>יש למקם את בנייני המגורים ככל הניתן במרחק של עד 1 מ' מקו הבניין הקידמי בלפחות 50% מאורך הבניין. קירות הפיתוח בחזית מבני המגורים ישיקו לקו הרחוב לכל אורך תאי השטח.</p> |
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | אזור מגורים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בניית מבני מגורים</p> <p>1. מפלסי ה 0.00 כפי שמופיע בנספח הבינוי. יותר שינוי מהם באישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>2. מס' הקומות וגובה המבנים, כמצויין בטבלה ובנספח הבינוי.</p> <p>3. חניות יותרו כחניות מקורות או לא מקורות. קומת המרתף תותר שתשמש לאחסנה, חניות ומגורים.</p> <p>איוורור ותאורה טבעיים:</p> <p>לדירות הצידיות יהיו עד כמה שניתן 2-3 כיווני איוורור אשר אליהם יפתחו פיתחי המבנה. הדירות הפנימיות תאווררנה עד כמה שניתן משני כיוונים. יותר תכנון של חצרות שקועות לכיוון מעלה ההר לצורך איוורור.</p> <p>בניה בחזית הרחוב:</p> <p>יש למקם את בנייני המגורים ככל הניתן במרחק של עד 1 מ' מקו הבניין הקידמי בלפחות 50% מאורך הבניין. קירות הפיתוח בחזית מבני המגורים ישיקו לקו הרחוב לכל אורך תאי השטח.</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.3 | מגורים ד' |
| 4.3.1 | שימושים |
| | אזור מגורים |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח בניית מבני מגורים</p> <p>1. מפלסי ה 0.00 כפי שמופיע בנספח הבינוי. יותר שינוי מהם באישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>2. מס' הקומות וגובה המבנים, כמצויין בטבלה ובנספח הבינוי.</p> <p>3. חניות יותרו כחניות מקורות או לא מקורות. קומת המרתף תותר שתשמש לאחסנה, חניות ומגורים.</p> <p>איוורור ותאורה טבעיים :</p> <p>לדירות הצידיות יהיו עד כמה שניתן 2-3 כיווני איוורור אשר אליהם יפתחו פיתחי המבנה. הדירות הפנימיות תאווורנה עד כמה שניתן משני כיוונים. יותר תכנון של חצרות שקועות לכיוון מעלה ההר לצורך איוורור.</p> <p>בניה בחזית הרחוב :</p> <p>יש למקם את בנייני המגורים ככל הניתן במרחק של עד 1 מ' מקו הבניין הקידמי בלפחות 50% מאורך הבניין. קירות הפיתוח בחזית מבני המגורים ישיקו לקו הרחוב לכל אורך תאי השטח.</p> |
| 4.4 | יער |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>א. שבילים, מדרגות ורחבות ישיבה ותצפית.</p> <p>ב. מתקני משחק וכושר.</p> <p>ג. צמחיה ונטיעות.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני סינון לביוב, מגופים עליים ותת קרקעיים, מדי מים.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |



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 יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 0 | 6 | 23.1 | 28 | 63 | | | 1750 | (1) 2580 | 1919 | 2001 | מגורים ב' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 0 | 7 | 26.4 | 22 | 66 | | | 1525 | (3) 2314 | 1779 | 2003 | מגורים ג' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 5 | 19.8 | 36 | 60 | 700 | 550 | 1680 | (3) 3074 | 2746 | 2005 | מגורים ג' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 0 | 8 | 29.7 | 36 | 60 | | | 2455 | (3) 3733 | 2381 | 2007 | מגורים ד' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 0 | 9 | 33 | 46 | 70 | | | 2550 | (3) 4121 | 2711 | 2064 | מגורים ב' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 3 | 4 | 16.5 | 20 | 60 | 385 | 750 | 770 | (1) 1087 | 1747 | 2061 | מגורים ב' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 3 | 4 | 16.5 | 38 | 58 | 650 | 1123 | 1300 | (1) 2130 | 2615 | 2069 | מגורים ב' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 4 | 6 | 23.1 | 29 | 55 | 550 | 810 | 1100 | (3) 2041 | 2210 | 2063 | 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:

א. קו בנין קידמי 0 עבור חניות.

ב. שיטחי בניה : שטחי השירות כוללים בתוכם שיטחי שירות למבנה ולחניות יחד.

ניוד שטחים : ניתן להעביר שטחים (עיקרי ושירות) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכנית מגדילה שיטחי בניה לתכנית ג/19374 מכח סעיפים 62א(א)(13ב) - שטחים עיקריים, מכח תכנית המתאר ג/12617 - סעיף 36.2 - (5%).

(2) עפ"י תשריט מצב מוצע.

(3) התכנית מגדילה שיטחי בניה לתכנית ג/19374 מכח סעיפים 62א(א)(13ב) - שטחים עיקריים, מכח תכנית המתאר ג/12617 - סעיף 36.2 - (5%) וסעיף 36.3 - 10% עבור מגרשים פינתיים.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

גובה המבנים :

גובה המבנים על פי מסי הקומות. גובה קומה טיפוסית תחושב עד 3 מ' נטו, ותותר הגבהה ללובי ראשי ולקומת פנטהאוז - לאישור מהנדס הועדה.

קומת עמודים :

קומת הקרקע תוכל לשמש לדירות גן, חניה, כניסה למבנה, מערכות וכדומה.

מפלס הכניסה הקובע :

מפלס הכניסה הקובע לבניינים יהיה על פי מפלס 0.00 המסומן בתכניות ובחתיכי נספח הבינוי והפיתוח עם אפשרות סטיה של עד חצי מטר לצורך התאמה מדוייקת לשיפוע המדרון ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

מרפסות גינות וחצרות :

מרפסות יותרו עם או בלי מגבלת הסתרה והרחקה, לשיקול דעתו של האדריכל.

פרגולות קירויים וגגונים :

א. יותרו בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר וכדומה- קירויים - לשיקול דעת האדריכל, כחלק מעיצוב המבנה.

ב. הקירויים יותרו מחומרים קשיחים או קלים ויעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה.

ג. קירוי אשר יתוכנן יוגש בהיתר עם פירוט החומרים צורה ומידות.

ד. יותר קירוי מרפסת גג או מרפסת חצר הנוצרת עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה.

מסתור כביסה :

א. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים בחזית הפונה לרחוב ותתוכנן הסתרה.

ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבניין ככל הניתן. והמסתור יתוכנן כחלק מעיצוב המבנה.

ג. מסתור הכביסה וחומרי הגמר שלו יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

ד. לא תאושר התקנת זרועות מתקן כביסה על מרפסת או חלון ללא הסתרה כאמור.

ה. בבתים משותפים תיבנה תחתית מבטון למסתור הכביסה. גגונים אלו יהיו מנוקזים ויופיעו בבקשה להיתר.

מזגנים :

א. מיקום המזגנים יפורט בבקשה להיתר. לא תותר התקנת מזגנים על קיר הפונה לרחוב ללא הסתרה.

ב. במבני מגורים יותרו מזגנים מפוצלים או אחרים. המעבה יוסתר בחלל הדירה או במקום אחר שיוצג בבקשה להיתר.

מתקנים על גגות :

תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכי, ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנה בתוך קירות הבנין או המסתורים.



| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 אדריכלות</p> <p>כל המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג) מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד לגובה 1.70 מעל פני הגג באופן נקודתי ולטובת הסתרת מערכות בלבד.</p> <p>שמירה על חזות הבניינים : לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים ע"פ הקירות החיצוניים של הבניין. יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מספר המבנים בשטח יהיה עפ"י תכנית הבינוי. ב. עקרונות הדרוג יהיו בהתאמה לנספח הבינוי מתכנית זו. שינויים יותרו באישור מהנדס הועדה. ג. הדירות יתוכננו במפלס אחד או בשני מפלסים (דופלקסים). ד. שינוי כניסה למגרשים המוצע בנספח התנועה יינתן לשינוי בשלב הוצעת היתר בניה - באישור מהנדס העיר.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה בהבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במגרשים צמודים יותר שכמות החניות הנדרשת תיתפרס על שני המגרשים יחד. יותרו חניות מקורות ולא מקורות. בבניינים הנסמכים על שני רחובות יותרו כניסות לחניה ו/או להולכי רגל משני המפלסים לשירותם של כלל הדיירים במבנה. תקן החניה בתאי שטח 2063, 2069, 2061, 2007, 2005, 2001 יהיה 1.2:1. תקן החניה בתא שטח 2064 יהיה 1:1. יותרו חניות עוקבות עד 10% מהתקן והחניות העוקבות יהיו שייכות לאותה הדירה. יותרו מכפילי חניה רק באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב34 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, וכד')</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמתואר בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב34</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף א לעיל, בכפוף לקבלת אישורן המוקדם של רשות הניקוז ורשת המים, תהא הועדה המקומית רשאית לפטור מהדרישות המפורטות בס"ק א לעיל, ובלבד שמי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון</p> | <p>6.6</p> |





| | |
|---|------------|
| פסולת בניין | 6.6 |
| <p>והבניה, היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשיטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> | |

| | |
|--|------------|
| חומרי חפירה ומילוי | 6.7 |
| <p>א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שידרש. ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/מיחזור/הטמנה של פסולת יבשה. ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים : 1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו. 2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי עפר.</p> | |



| | |
|--|------------|
| תנאים בהליך הרישוי | 6.8 |
| <p>1. לא תאושר בניית מסלעה בשטח התכנית. 2. לא יאושרו מזגנים על חזיתות המבנה ללא מיסתור.</p> | |

| | |
|---------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
|---------------------|----------|

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

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

מועד מימוש התוכנית - מיידי

