

3000196663-130

תכנית מס' ש/1359 א

22-06-2015

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1359 א

שם תוכנית: שינוי אזור מלאכה למגורים ומסחר במרכז בנגמנה

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

22-06-2015

נתקבל

תיק מס'

מתן תוקף

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון

תוכנית

1/1359 א

הומלצת להפקדה

76.2015 חיוס 687
בישיבה מס' 22.6.15
תאריך יו"ר הוועדה
מקום חתום

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23.3.11

להפקיד את התכנית

יוסף משלב

יו"ר הוועדה המחוזית

29.6.15

תאריך

הוועדה על הפקדת תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו משנה תכנית ג/297 – אזור מלאכה במרכז בנימינה, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1962.
2. מאחר ותכנית ג/297 לא הגיעה לידי מימוש מטרותיה אלא באופן חלקי בלבד, מוצע במסגרת תכנית זו, ובעידוד המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, לשנות את יעודי הקרקע למגורים ומגורים משולבים עם חזית מסחר ומבני ציבור.
3. ככלל, תכנית זו אינה משנה את גבולות המגרשים שנקבעו בתכנית ג/297 וממילא לא משנה את השטח והמיקום של חוזי החכירה הקיימים היום בין ממ"י לחוכרים.
4. לגבי 2 מגרשים מתכנית ג/297 : מגרש מס. 8 שיעודו מבני ציבור ומגרש מס. 2 שיעודו למלאכה והוא פנוי מחוכרים, מוצע שינוי גבולות לשם יצירת שני תאי שטח – מגרש 400 שימש לחניון ומגרש 204 שיעודו ישונה למגורים עם חזית מסחרית לרח' נילי. שינוי זה הינו בהסכמה ובתאום עם המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה.
5. התכנית מציעה ליוזמים האפשרות של שילוב שימושים מסחריים עם המגורים. הפניית החזית המסחרית תותר לרח' נילי בלבד. תחול חובה של הקצאת שטחי מסחר בקומת הקרקע במיגרשים בעלי חזית מסחרית. במגרשים בעלי חזית מסחרית יקבע כי קומת הקרקע תהיה קומת המסחר.
6. בשטחים הכלולים בתכנית יש חשד לזיהום קרקע, ובשלב התרי הבניה יבדק מצב והיקף הזיהום במגרשים ויקבעו תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שימצא ויידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, וכמפורט בתנאים שנקבעו בתכנית לעניין זה.
7. התכנית מציעה הסדרה של 2 צמתים: צומת הרחובות נילי/ההגנה/השיטה, וצומת הרחובות נילי/יסמין/הארז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | שינוי אזור מלאכה למגורים ומסחר במרכז בנימינה |
|--------------------------|--|---|
| 1.1 | שטח התוכנית ומספר התוכנית | ש/1359/א |
| 1.2 | שטח התוכנית | 19.860 דונם |
| 1.3 | מהדורות | מילוי תנאים להפקדה |
| 1.4 | סיווג התוכנית | 5 16 יוני 2015 תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות | לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|---------------|------------------|---------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | השומרון |
| | | קואורדינטה X | 194/813 |
| | | קואורדינטה Y | 714/134 |

תא שטח מלבני ושטוח במרכז בנימינה, מוקף בכבישים מכל צדדיו, כלהלן: מצפון - רח' נילי, מדרום - רח' פיקא, ממזרח - רח' יסמין, ממערב - רח' ההגנה. בשטח 3 מבני מגורים, מבנה של קופ"ח, מבנה ישן של מפעל ומבנה ישן של מוסך. כמחצית מהשטח פנויה ממבנים.

1.5.2 תיאור מקום

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------|------------------|
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | בנימינה גבעת עדה |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| | | נפה | חדרה |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | בנימינה |
| | | שכונה | מרכז בנימינה |
| | | רחוב | נילי |
| | | מספר בית | - |

פרטם
רשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--|
| 10204 | מוסדר | חלק מהגוש | 1 | 33, 32, 2 |
| 10215 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 173, 140, 109, 34, 32, 22, 550, 371, 279, 263, 261 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר. | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 297/ג | 1,2,3,4,5,6,7,8 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| ל.ר. |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| ש/23 א | שינוי | שינוי יעוד בחלק מתחום התכנית | 2092 | 20.2.1975 |
| ג/297 | שינוי | שינוי יעוד בכל התכנית | 945 | 19.7.1962 |
| ש/1029 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1029 | 5347 | 30.11.2004 |
| ש/181 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/181 | 2306 | 24.3.1977 |
| ש/470 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/470 | 4800 | 7.9.1999 |
| ש/86 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/86 | 1866 | 12.10.1972 |
| ש/1122 א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1122 א | 5388 | 5.4.2005 |
| ש/241 ד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/241 ד | 3075 | 12.7.1984 |

16/6/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 19

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------|----------------------------|
| | ועדה מחוזית | חנוך רוגניסקי | 16 אפריל 2015 | 1 | | 1:500 | מנחה | נספח בניוי |
| | | יהודה אשד | 16 אפריל 2015 | 1 | | 1:500 | מנחה | נספח תנועה ותניה |
| | ועדה מחוזית | גלוריה אפרתי, איגוד ערים לשמירת איכה"ש שרון-כרמל | אוקט' 2011 | - | 14 | חוברת | מנחה | סקר קרקע היסטורי (phase I) |
| | ועדה מחוזית | Green wave environment גדי רובינזון | 20 ינואר 2013 | | 45 | חוברת | מנחה | סקר גז קרקע אקטיבי |
| | ועדה מחוזית | חנוך רוגניסקי | 16 אפריל 2015 | - | 19 | חברת הוראות | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | חנוך רוגניסקי | 16 אפריל 2015 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' האידי | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|--------------------------|--------------|--------|--------------|----------------------|-----------|-------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | haifatichnun@m mi.gov.il | 04 - 9708630 | - | 04 - 8630860 | מליים 15 חיפה | מס' האידי | רשות מקרקעי ישראל | | | | |
| | david@bin-ada.co.il | 04 - 6288253 | | 04 - 6388511 | קרן היסוד 3, בנימינה | | מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה | | | | |

1.8.2 יזם נכסוע

| דוא"ל | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------------------|-----------|---------------|--------------|--------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| haifatichnun@m mi.gov.il | | מליים 15 חיפה | 04 - 8630860 | - | מס' תאגיד | רשות מקרקעי ישראל | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|--------|-----------|--|-----------|----------------|---|---------------------------------|-----------|------------|----------------|--------------|-------|
| haifatichnun@m mi.gov.il | | מליים 15 חיפה | 04 - 8630860 | - | מס' תאגיד | רשות מקרקעי ישראל | | | | | | | | | |
| david@bin-ada.co.il | | קרן היסוד 3, בנימינה | 04 - 6388511 | | מס' תאגיד | מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה (מוכתר הכפר) | | | | | | | | | |
| | | רח' צופין, צופים | | | | | | 58705963 | שפירא דב | מגרש מקור 1 | | | | | |
| | | ת.ד. 92 בנימינה גבעת עדה | | | 51165891 | פנינת הברון בע"מ | | | - | מגרש מקור 3 | | | | | |
| | | אחד העם 6, חדרה | | | | | | 10106243 | אסולין מרי | מגרש מקור 6 | | | | | |
| | | ודן קדמה 18, פרדס חנה כרמור | | | | | | 51994168 | חמו יוסף | מגרש מקור 7 | | | | | |
| | | | | | | | | | קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בישראל | מגרש מקור 10215 גוש 34 חלקה 34 | | | | | |
| | | | | | | | | 332345461 | דראויר ניקולס | מגרש מקור 10215 גוש 140 חלקה 32 | | | | | |
| | | | | | | | | 023059355 | דראויר דלית | מגרש מקור 10215 גוש 32 חלקה 32 | | | | | |
| | | | | | | | | | להשלים | | | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' האגיד | שם האגיד / מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------|-----------|----------------|---|-------------------------|
| office@jroginski.co.il | 074-7030919 | 052-5782919 | 074-7030919 | אבן סינא 5 חיפה | ל.ר. | - | 78645 | 014543912 | חנך רוגינסקי | אדריכל | עורך ראשי |
| mail@matav-online.com | 04-6271549 | 052-2380674 | 04-6372659 | רח' ברקת 10 קיסריה | 513049577 | מ.ת.ב. מדינות ופוטוגרמטרי (2001) בע"מ | 620 | 052330545 | אבי גולדרייך | מודד מוסמך | מודד |
| eshedy@netvision.net.il | 04-8341607 | 052-2612252 | 04-8251149 | הלנד 28 חיפה | 513250068 | אינני יהודה אשד בע"מ | 8379 | 012573853 | יהודה אשד | מתמס | יועץ תנועה |
| igudarim@bezeqint.net | 04-6333448 | 057-6223404 | 04-6123415/02 | רח' המסגר חדרה ת.ד. 3041 | ל.ר. | איגוד ערים שרון כרמל | ל.ר. | 69380434 | גלוריה אפרתי | מנהלת אגף תעשיות ותשתיות איגוד ערים שרון כרמל | סקר קרקע הסטורי phase I |
| gady@greenwaveltd.com | 03-6746091 | 050-5494309 | 03-6746091 | בר כוכבא 42 רמת גן, 52362 | 513652024 | Green wave environment ltd | ל.ר. | 029089224 | גדי רובינזון | עורך הדו"ח | סקר גז קרקע אקטיבי |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|--|
| מגרש מקור | מגרש ע"פ תכנית ג/297 גם אם לא נרשם כחלקה, או חלקה רשומה לפי תכנית ג/297 |
| מגרש עורפי | מגרש שע"פ תוכנית חלוקה הגישה אליו תהיה באמצעות זיקת הנאה/זכות מעבר דרך המגרש הקדמי ובתחומו של המגרש הקדמי. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי יעוד של אזור מלאכה שלא התפתח לאזור למגורים ומגורים משולבים עם מסחר ומבני ציבור, ולחניון - במרכז בנימינה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקה לתאי שטח עבור חניון, בניה למגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מגורים משולבים עם מסחר ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 מתן הוראות שמכוון ניתן להוציא התרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכניות בינוי ופיתוח ותכניות חלוקה, והוראות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה
- 2.2.4 עקב חשש לזיהום קרקע משימושים קודמים - קביעת תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת במידה ותהיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 19.860 דונם |
|-------------------------|-------------|
|-------------------------|-------------|

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|---------------------|------|--|-------------------------|-------------------|-------|---|
| | | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים | מ"ר | אין | +8,528 | 8,528 | | כולל 828 מ"ר שטח עיקרי למרפסות |
| מגורים | יח"ד | אין | + 75 | 75 | | |
| יחידות קטנות | יח"ד | אין | +16 | 16 | | יח"ד בגודל עד 75 מ"ר (ישטח פלדלת" -עיקרי +ממ"ד) |
| מסחר | מ"ר | אין | + 1,500 | 1,500 | | שטח בניה עיקרי |
| מבנים ומוסדות ציבור | מ"ר | 371.2 (ג/297 לא קצבה זכויות בניה למבני ציבור. מחושב לפי 40%) | + 500.8 | 872 | | בהנחה שכל השטחים משמשים למבני ציבור כפי שקיים היום בשטח. כחלופה ניתן להקצות: עד 200 מ"ר למסחר ועד 672 מ"ר למגורים (כולל 72 מ"ר עיקרי למרפסות) |
| תעסוקה | מ"ר | 3,861 (ע"פ ג/297 - 40%) | - 3,861 | 0 | | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | | | 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200 | מגורים ב' |
| | | | | 300 | מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | 500 | דרך מאושרת |
| | | | | 602, 601, 600 | דרך מוצעת |
| | | | | 400 | חניון |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------|--------|------------------------------------|-----------|--------|---------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 41.4 | 8,222 | מגורים ב' | 4.7 | 928 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | 48.6 | 9,652 | תעשייה קלה ומלאכה |
| | | | 46.7 | 9,280 | דרך מאושרת |
| 3.1 | 625 | מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| 46.7 | 9,280 | דרך מאושרת | | | |
| 1.7 | 330 | דרך מוצעת | | | |
| 7.1 | 1,403 | חניון | | | |
| 100 | 19,860 | סה"כ | 100 | 19,860 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מגורים ב' | |
|-------------------------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | ישמש להקמת בנייני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. וכן יותרו שימושים מסחריים שכונתיים שונים במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית - כגון חנות, משרדים, בית קפה, מסעדה, מכון יופי, מרפאה, פעוטון. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | שטחי שירות לפי טבלה 5 |
| ב. | מרחק מזערי בין מבנים בין מבנה קיים למבנה חדש: 5 מ'. בין מבנים חדשים: 6 מ'. |
| ג. | מחסנים וחניות לפי תכנית ש/1122/א |
| ד. | תנאים למתן טופס 4 לפי תכנית ש/1122/א |
| ה. | <p>1. בינוי המגרשים:</p> <p>1.1. מבנה אחד כלפי רחוב נילי הכולל קומת קרקע מסחרית ועוד 3 קומות מגורים ועוד עליית גג. 6 דירות במבנה. גובה המבנה ע"פ האמור בטבלה 5 והערותיה.</p> <p>1.2. מבנה שני כלפי רחוב פיקא וכו' 3 קומות מגורים + עליית גג. 4 דירות במבנה. גובה המבנה ע"פ האמור בטבלה 5 והערותיה.</p> <p>2. תחול חובה להקים חזית מסחרית כלפי רח' נילי.</p> <p>3. השימושים המסחריים יופנו לכוון צפון, לרח' נילי בלבד.</p> <p>4. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>5. שטח השימוש המסחרי ימנה במניין השטחים המותרים לפי טבלה 5.</p> <p>6. שטח השימושים המסחריים הכולל במגרש לא יעלה על 200 מ"ר. (500 מ"ר בתא שטח 205) מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>7. מתקני אשפה לשימוש המסחרי יופרדו ממתקני האשפה למגורים.</p> <p>8. במידה ותתוכנן חצר שרות לשימוש המסחרי היא תהיה סגורה ומקורה ובתוך קווי הבניין ע"פ תוכנית זו.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה המשלב שימושים מסחריים יהיה תיאום הבקשה עם איגוד ערים חדרה לאיכה"ס בהתייחס לפתרונות אקוסטיים למניעת מפגעי רעש.</p> <p>10. חניית השימוש המסחרי מותר שתהיה בתחום חניונים ציבוריים ודרכים. חניות המגורים יהיו בתחום המגרשים. לא תהיה חפיפה בחישוב מקומות החניה הדרושים.</p> <p>11. במידה ויעשה איחוד מגרשים השטח המותר למסחר במגרש המאוחד לא יעלה על סכום השטחים המותרים למסחר לפני האיחוד.</p> <p>12. בקשה להיתר הכוללת שילוב שימושים מסחריים תציג את כל המתקנים הדרושים לשימוש באופן שישתלב באופן מוצנע במבנה. לא יורשו מתקנים אלקטרומכניים תלויים על קירות המבנה.</p> |
| ו. | <p>חשד לזיהום קרקע בשטח התכנית</p> <p>בשטחים הכלולים בתכנית יש חשד לזיהום קרקע, ובשלב התרי הבניה יבדק מצב והיקף הזיהום במגרשים ויקבעו תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שימצא ויידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, וכמפורט בתנאים שנקבעו בתכנית לעניין זה - כמפורט בתנאים להיתר בניה בסעיף 6.1.7</p> |
| ז. | הוראות נוספות לפי פרק 6 |

| | | |
|--------------|---|---------------------------|
| 4.3 | שם ייעוד: מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 4.3.1 | שימושים | |
| .א | במגרש זה יותרו בתי מגורים לפי סעיף 4.1.1. וכן יותרו שימושים מסחריים שונים, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בכפוף לכל דין הנוגע לרישוי עסקים ולתקנות בריאות הציבור ואיכות הסביבה. וכן משרדים, ומבנים ומוסדות ציבור. | |
| 4.3.2 | הוראות | |
| .א | כללי | כל ההוראות ע"פ סעיף 4.1.2 |
| .ב | הוראות נוספות | לפי פרק 6 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 4.4 | שם ייעוד: חניון | |
| 4.4.1 | שימושים | |
| .א | חניית רכב, מעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, גינון, מתקני רחוב | |
| 4.4.2 | הוראות | |
| .א | הוראות נוספות | לפי פרק 6 |

| | | |
|--------------|--|--|
| 4.5 | שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת | |
| 4.5.1 | שימושים | |
| .א | למעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, גינון, מתקני רחוב | |
| 4.5.2 | הוראות | |
| .א | | |

הוראות נוספות

| | |
|---|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתר בניה למבנים חדשים או קיימים או לתוספות |
| 6.1.1 | תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה חדשה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. |
| 6.1.2 | תנאי להיתר בניה למבנה חדש או קיים או לתוספת בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח מגרש המקור שתציג מיצוי מלא של זכויות הבניה ויחיד במגרש. |
| 6.1.3 | השלמת הריסות המבנים שסומנו להריסה בתוכניות הבינוי והפיתוח ו/או בבקשה להיתר הבניה. |
| 6.1.4 | ביצוע התשתיות והדרכים ע"פ תכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ב. |
| 6.1.6 | תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים חדרה להגניס, לכל שימוש במבנה ולכל שינוי בשימוש. הבקשה תכלול פתרונות אקוסטיים לשימושים שעשויים להיות מפגע רעש. |
| 6.1.7 | <p>עקב חשש מזיהום קרקע משימושים קודמים – תנאי להיתר בניה לכל עבודה לרבות הריסה/חפירה/סלילה בכל מגרש יהיה הגשת סקר גז קרקע לכל תחום המגרש בהתאם לתכנית דיגום מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בהתאם לממצאי סקר גז קרקע תוגש תוכנית לטיפול בקרקע המזוהמת לאישור המשרד להגנת הסביבה, ויבוצע הטיפול בקרקע המזוהמת.</p> <p>כמו כן יקבע באם יש צורך במיגון בניה תת קרקעית כגון מרתפים, למניעת חשיפה לגזי קרקע ולנקיטת אמצעים נוספים כגון התקנת יריעות איטום תת קרקעיות למניעת זליגת זיהום קרקע ממגרשים שכנים ו/או הגנה על משתמשים בחצר המגרש.</p> <p>סקר הקרקע יועבר לרשות המים אשר תקבע באם יש צורך בסקר מי תהום.</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה/בניה/סלילה בכל מגרש יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול בקרקע מזוהמת בכל תחום המגרש, ואישור רשות המים (במידה ונמצא זיהום במי התהום). במידה וההיתר כולל בניה תת קרקעית יוטמעו בו במידת הצורך דרישות למיגון המבנה התת קרקעי. כמו כן במידת הצורך ייקבעו בהיתר אמצעים נוספים לאיטום המגרש.</p> <p>הטיפול בקרקע על כל שלביו והסקרים הנדרשים לצורך כך יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המופיעות באתר האינטרנט של המשרד. סקר מי תהום יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.</p> |
| 6.1.8 | תנאי להיתר ראשון לבניה חדשה בתכנית יהיה: בדיקת עומסי התנועה על הכיכר ברח' הנשיא/החצרית בתאום עם משרד התחבורה, ווכל שידרש שדרוג הכיכר. |
| 6.2 | הוראות לחלוקה פנימית של מגרשי המקור - כללי |
| 6.2.1 | בעלי זכויות במקרקעין יהיו רשאים להכין תכנית לחלוקה פנימית של מגרשי המקור, לאישור הועדה המקומית. |
| 6.2.2 | ניתן להכין תשריט איחוד וחלוקה למספר מגרשי מקור. |
| 6.2.2 | סך יחיד ושטחי הבניה המותרים במגרש מקור יהיו לפי הטבלה בסעיף 5. תוכנית חלוקה שתובא בפני הועדה המקומית תציג את מלוא קיבולת היחידות ושטחי הבניה עבור אותו מגרש מקור – הקיימים, המבוקשים והעתידיים. |
| 6.3 | הוראות נוספות לחלוקה פנימית של מגרשי המקור, גודל מגרש מינימלי, נגישות למגרשים עורפיים |
| כל חלוקה למגרשים בתחום התוכנית, תהיה כפופה להוראות שלהלן: | |
| 6.3.1 | גודל מגרש מינימלי - גודל המגרש לא יקטן מ- 450 מ"ר. |
| 6.3.2 | זכות מעבר למגרש עורפי - תתוכנן זכות מעבר למגרש העורפי ברוחב של 4.5 מ' לפחות ותובטח רחבת תמרון לרכב בתחום המגרש העורפי ובאישור יועץ תנועה. וכן יתוכננו עמדות אשפה ואספקות ע"פ הנחיות מהנדס הרשות המקומית. |
| 6.3.3 | זכות מעבר כני"ל וכן עמדות אשפה ואספקות עבור המגרש העורפי יתוכננו בתחום המגרש הקדמי ויכללו בשטח המגרש הקדמי. |
| 6.3.4 | באיחוד וחלוקה של מספר מגרשי מקור – ניתן לתכנן זכות מעבר משותפת למגרשים עורפיים. רוחבה של זכות מעבר כזאת לא יפחת מ 6 מ'. שאר הוראות החלוקה למגרשים יחולו. |

| | |
|---|--|
| 6.4 הוראות להגשת תוכנית בינוי ופיתוח | |
| 6.4.1 | היחידה המינימלית להגשת תוכנית בינוי ופיתוח היא מגרש מקור בשלמותו. ניתן להגיש תוכנית בינוי ופיתוח ליותר ממגרש מקור אחד. |
| 6.4.2 | קני"מ תוכנית הבינוי והפיתוח יהיה לפחות - 1: 250, או ע"פ דרישת הועדה המקומית. |
| 6.4.3 | תוכנית בינוי ופיתוח תוגש על רקע של מפה מצבית עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל המבנים הקיימים, המתוכננים והעתידיים ותציג את מלוא קיבולת יחידות הדיור המותרות במגרש המקור ע"פ טבלה 5. |
| 6.5 הפתרונות התכנוניים הנדרשים בתוכנית הבינוי והפיתוח למגרש מקור | |
| תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. הפרטים שיש לכלול בתוכנית בינוי ופיתוח מפורטים להלן. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין | |
| 1. | תוכנית הפירה ומילוי. |
| 2. | תוכנית התאמה עם התנוחה והמפלסים של הכבישים הקיימים. |
| 3. | תוכנית מערכות תשתית קוויות. |
| 4. | סימון כל המבנים הקיימים, המוצעים, והעתידיים ע"פ מלוא קיבולת יחידות הדיור המותרות במגרש המקור. או השימושים המסחריים המוצעים. |
| 5. | סימון מבנים המיועדים להריסה. |
| 6. | מיקום מכלי דלק וגז תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם. |
| 7. | העמדה של כל המבנים והתוספות שבכל מגרשי מגרש המקור וקביעת מפלסי הקומות. |
| 8. | דרכי גישה ופתרון חניה מפורט. |
| 9. | העמדה של מכולות אשפה, ארונות ופילרים לתשתיות. |
| 10. | תוכנית גינון, ריצופים ותאורה. |
| 11. | חזיתות המבנים ותאום ארכיטקטוני בין מבנים מוצעים, קיימים ועתידיים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. |
| 6.6 הוראות עיצוב ארכיטקטוני | |
| 6.6.1 | חומרי גמר: תחול חובה להשתמש בחומרי גמר מסורתיים. חזיתות הרחוב - חובה שיחופו באבן טבעית. גגות עליונים - חובה שיחופו ברעפי חרס או בטון. שאר שטחי קירות החוץ שאינם פונים לרחוב מותר שיהיו בטיח חלק צבוע בגוונים פסטליים בלתי רוויים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. |
| ניתן יהיה לסטות מהוראות סעיף זה במידה ויקבע אחרת בעת הכנת תוכנית הבינוי והפיתוח לכל שטח התכנית, ע"פ סעיף 6.1.1. | |
| 6.6.2 | גגות: הגג העליון של המבנים יהיה גג רעפים משופע, למעט שטח מינימלי הדרוש להצבת קולטים ודודי שמש ומערכות מז"א. המתקנים ישולבו באופן שיבטיח שמירה על חזות המבנים. מעקות ומתקנים על הגג יבנו לפי הוראות תוכניות ש/1122, ש/מק/1122/ג |
| 6.6.3 | מתקנים אלקטרומכניים וצנרת: לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון באדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין, בתוך פירים יעודיים או בחלל עליות גג. |
| 6.6.4 | קולטי שמש ודודי מים - על מנת להבטיח שמירב הגג יהיה מחופה ברעפים קולטי השמש יונחו ככל האפשר על גבי חיפוי הרעפים. דודי המים יותקנו ככל האפשר בחלל הגג המשופע. |
| 6.7 הוראות להסדרי תנועה, כניסות למגרשים, וחניה במגרשים | |
| 6.7.1 | מספר מקומות חניה במגרש: יהיו בתחום מגרשי המגורים לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. החניות למגורים: החניות למסחר: הועדה המקומית תהיה רשאית לפתור מבקש היתר מלספק חניות למסחר בתחומי המגרש |

| | |
|---|--|
| <p>ולמנות חניות אלו בתחום הדרכים והחניונים. החליטה הועדה המקומית כאמור, תהיה רשאית לדרוש ממבקש ההיתר להשתתף בהתקנת מקומות חניה בחניון ציבורי או בתחום דרך שמחוץ לנכס נשוא ההיתר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג – 1983, סעי' 2(ב) לתוספת).</p> | |
| 6.7.2 | <p>כניסות של מכוניות למגרשים : מרחב ניל"י : יותר כניסות מאוחדות בלבד ברוחב של 6 מ'. הכניסות יותרו בגבול המגרשים 200/201, 202/203, 300/204. למגרש 205 תותר כניסה נוספת. מרחובות פיק"א, ההגנה, היסמין : תותר כניסה אחת לכל מגרש ברוחב 4.5 מ' לפחות. כניסות מאוחדות ל 2 מגרשים סמוכים (כמתואר בנספח הבינוי) מותר שתהיה ברוחב 6 מ' לפחות.</p> |
| 6.8. הוראות לפיתוח נופי במגרשים | |
| <p>תוכנית פיתוח נופי תהיה חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה ותכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין :</p> | |
| 6.8.1 | <p>סככות חניה : חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין בלבד. במרווחים יותר חניות פתוחות או סככות הצללה בלבד. קו בניין עבור מצללות חניה יהיה 0.</p> |
| <p>הנחיות למצללות חניה : המצללות יבנו ע"פ פרט מחייב כלהלן : כהיקף המצללה תבנה מסגרת של קורות בטון המשכיות כחתך 20/40 ס"מ. מסגרת זו תושען על עמודי בטון בודדים במידות עד 30/30 ס"מ, או בריתום למבנה. גמר אלמנטי הבטון יותאם למבנה. מילואות ההצללה וקורות הביניים יהיו מעץ. לא יהיו קירות לסככות הצללה. שערים לחניות במרווחים יהיו ממתכת או עץ בלבד. גובה השער מפני מדרכה לא יעלה על 1.2 מ'. לא תותר פתיחה צרית לתחום המדרכה. לא יותרו תריסי גלילה אטומים. גובה סככת החניה בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 2.6 מ' מפני המדרכה. פרטי הסככה המוצעת יכללו בתכנית הפיתוח הנופי כחלק מהיתר הבניה.</p> | |
| 6.8.2 | <p>גדרות כלפי שטח ציבורי : לפי הוראות תכניות ש/1122, ש/מק/1122</p> |
| 6.8.3 | <p>גדרות הפרדה בין שכנים : לפי הוראות תוכניות ש/1122, ש/מק/1122</p> |
| 6.8.4 | <p>נטיעות עצים מחייבות : לפי הוראות תוכניות ש/1122, ש/מק/1122</p> |
| 6.8.5 | <p>שטחי גינון וריצוף ושימור נגר : לפי הוראות תכניות ש/1122, ש/מק/1122</p> |
| 6.8.6 | <p>ריצוף חניות : לפי הוראות תכניות ש/1122, ש/מק/1122</p> |
| 6.8.7 | <p>עמדות אשפה ואספקות : יהיו בחזות אחידה לפי פרטים מחייבים של מהנדס הרשות המקומית.</p> |
| 6.9 תשתיות | |
| 6.9.1 | <p>קווי תשתית בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים.</p> |
| 6.9.2 | <p>ניקוז ניקוז משמר נגר השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן : א. במגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתו והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הבויב. ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים חדירים וסופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> |
| 6.9.3 | <p>מים אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית</p> |
| 6.9.4 | <p>בויב תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התחברות למערכת הבויב העירונית.</p> |

| תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--|----------------------------|----------|--|-------------------------------|------|--|--------------------------------|------|--|--|---------|--|---|------|--|-----------------------------------|---|----------|---------------------------------|---|----------|-----------------------|--------|--|-----------------------|------|--|------------------------|---------------------|--|-------------|------|--|------------------|------|--|
| 6.8.5 | תאורה | מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.5 | תקשורת | מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפלירים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.6 | אשפה | עמדות בנויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.7 | חשמל | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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. <u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u> לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מאתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | מאתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף | 3 מ' | | ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד | 2 מ' | | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' | | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2 מ' | | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: | - | 20.00 מ' | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | - | 35.00 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | | ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | | ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל | | י. ארון רשת | 1 מ' | | יא. שנאי על עמוד | 3 מ' | |
| מאתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף | 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד | 2 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: | - | 20.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | - | 35.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| י. ארון רשת | 1 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| יא. שנאי על עמוד | 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במכנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.8 | מקלטים | מקלטים, ייבנו בשטח התוכנית באישור הג"א. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.9 | הידרנטים | תנאי להואת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9.10 | | כל התשתיות יהיו תת קרקעיות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6.10 הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11 הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין

לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות.

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

חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיוון בין חפירה ומילוי.

בהיעדר איוון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

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

עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.12 הוראות בנושא עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרו ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.13 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

ככפוף לערך חליפי – בקבלת ערבות ננקאית = הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

| | |
|---|---|
| בכפוף להעתיקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי (שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתיקה) | |
| בכפוף לביצוע גיזומים ע"י אגרונום מומחה. ובכפוף לרישוי עפ"י פקודת יערות | |
| 6.14 לגליזציה של מבנים קיימים, התרת שימושים חורגים | |
| 6.14.1 | תוכנית זו אינה מהווה לגליזציה למבנים שאין להם היתר בניה כחוק. |
| 6.14.2 | מבני מגורים הקיימים שהוקמו כדין ביום הפקדת התכנית - לא יראו כחורגים מהוראות תוכנית זו גם אם אינם תואמים לכל הוראותיה. מבנים אלו יוכלו להשאר במצבם ללא שינוי. כל שינוי ו/או תוספת יהיו לפי הוראות תוכנית זו בלבד. |
| 6.14.3 | מבנה תעשייה קיים כדין ביום הפקדת התכנית (בין אם מסומנים בתשריט התכנית להריסה ובין אם לא) - יוכל להשאר במצבו עד 5 שנים מיום אישור התכנית כשימוש חורג. לאחר מועד זה יהיה עליו להתפנות על מנת לאפשר מימוש של מטרות התכנית ומניעת מטרד למבני המגורים בתחום התכנית ובסביבתה. |
| 6.14.4 | למבני תעשייה קיימים ו/או פועלים ללא היתר כדין לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג. |
| 6.14.5 | למבני מגורים קיימים ו/או פועלים ללא היתר כדין - הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר בניה בכפוף לעמידה בכל הוראות תוכנית זו. על אף האמור, הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר בניה עבור לגליזציה בלבד של מבנה מגורים קיים במגרש 201 על אף שהינו חורג למרווח הקידמי. לא יותרו שינויים ו/או תוספות למבנה זה אלא לגליזציה בלבד למבנה הקיים. במידה ויהרס המבנה הקיים - הבניה תעשה לפי כל הוראות תוכנית זו. |
| 6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה | |
| 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: ג. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. | |
| 6.16 הפקעות | |
| השטחים המיועדים לדרכים וחניונים יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. | |
| 6.17 היטלי השבחה | |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. | |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|------------|
| 1 | אישור התכנית | אין התניות |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|---------------------|---|---|-------------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: 17.6.2015 | חתימה: רוג'ינסקי אדריכלים ומתכנני ערים | שם: חנוך רוג'ינסקי, אדריכל | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | אבן סינא 5 חיפה 35111 טל/פקס 074-7030919 | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל | זום בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |