

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0660845

חסן שרפי - מבנה למסחר ומגורים

חיפה

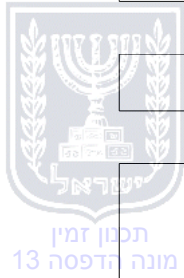
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/01/2019

להפקיד את התכנית

22/09/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

על חלקה 34 גוש 8775 חלה תכנית מס' ענ/811 שכוללת הוראות חלוקה שלא בהסכמת הבעלים, שחלקה את שטח הפיתוח לשלושה מגרשים המיועדים למסחר ומגורים. תכנית זו חלה על מגרש 34/4 שנגזר מהתכנית המאושרת ויזומה על ידי הבעלים לפי ההקצאה בתכנית מס' ענ/811. זכויות הבניה המאושרות נגזרו בהתאם לנספח בינוי שאושר ושהיה חלק ממסמכי התכנית. לאור הצורך בשטחי מגורים נוספים של הבעלים היוזמים, תכנית זו מציעה שינוי בהוראות הבינוי להגדלת זכויות הבניה על ידי הוספת 5 יחידות דיור בשלוש קומות מעבר למאושר שמחייב הגדלת אחוזי הבניה ומספר קומות מותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חסן שרפי - מבנה למסחר ומגורים
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	354-0660845
-------------	-------------

שטח התכנית	0.623 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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****עירון**

203385

קואורדינאטה X

703525

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום**

כיכר שניה בכניסה הצפונית של העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל ג'רביה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

כניסה צפונית לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8759	מוסדר	חלק		34

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 811	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ענ/ 811 בתחומה	5899	1744	12/01/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	29/08/2019	חאזם יונס	17: 46 29/08/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	29/08/2019	עבדלרחמאן מחאמיד	17: 45 29/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/05/2019	חאזם יונס	12: 03 10/06/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חסן שרפי			באקה אל גרבייה	(1)		054-6350335		hazem@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באקה אלגרבייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן שרפי			באקה אל גרבייה	(1)		054-6350335		hazem@netvision.net.il

(1) כתובת: באקה אלגרבייה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומורשה נגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	עארה (1)		04-6356660	04-6356660	hazem@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	נדייר אבו עטא	1318	אבו עטא נדייר	כפר קרע	(2)		052-8953546		natheer.ab@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(3)		052-3789788		segma11_eng @yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: ת.ד. 459, מועאוויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת קומות ואחוזי בניה למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שלוש קומות מעל למותר.

2- תוספת אחוזי בניה למטרה עיקרית מגורים ומטרת שירות נלווה.

3- תוספת 5 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	10	מבנה להריסה
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
623	100	מגורים ומסחר
623	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
623.46	100	מגורים ומסחר
623.46	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימוש בקומת קרקע יהיה עבור מסחר ותעסוקה בלבד. באזור זה תותר הבניה בקומת קרקע למטרות מסחריות כגון חנויות להלבשה והנעלה, בתי קפה, מסעדות וחנויות מזון. הבניה בקומות מעל לקומת קרקע מיועדת למגורים וחינה בקומה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. 2- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית, ופתרון להתחברות למערכת הביוב המרכזית. 3- הבנייה במגרש תהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 שתציג מיצוי זכויות הבניה במגרש. התכנית תציג מפלסים סופיים, פתרון חנייה, חיבור לתשתיות מים ביוב וניקוז, קירות תומכים, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים. 4- השימושים בקומת קרקע יהיה למסחר ותעסוקה בלבד, והשימושים בשאר הקומות יהיה למגורים. 5- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מעורב זה. 6- תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 7- מימוש מלוא פוטנציאל יחידות הדיור יותנה במציאת פתרונות אדריכליים ומבניים לקיומם, לאור העובדה כי מדובר במבנה קיים צר וארוך שבו גם אילוצים מבניים קיימים. 8- היתרים בקומת המסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ב	הנחיות מיוחדות הנחיות משרד הביטחון גובה התכנית: 16 מטר מעל פני השטח / 222 מטר מעל פני הים. מעהב"ט אינה מתנגדת לתכנית שבנדון, בהתאם להנחיות שלהלן: א. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139, אין ודאות שהבקשה תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. כל שינוי בתכנית הנ"ל יובא לאישור מערכת הביטחון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	3.8	0	3	6	(3) 20		63	62.7		(2) 130.5	(1) 253.3	623	10	מסחר	מגורים ומסחר	
5	3.8	0	3	6	(3) 20	11	(6) 7	63	329.3	(5) 365	(4) 200	(4) 1460.6	623	10	מגורים	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למטרות מסחר בקומת קרקע.
- (2) חלוקת שטחי השירות תהיה כלהלן:
 - 1- קומת מרתף 364.95 מ"ר
 - 2- קומת קרקע 130.44 מ"ר
 - 3- קומות אי-ד' 31.52 לכל קומה
 - 4- קומה ה' 74.30 מ"ר.
- (3) כולל מעקות ויציאה מחדר מדרגות לגג.
- (4) לפי חלוקה בנספח בינוי.
- (5) בקומה תת קרקעית למטרות חניה ושירותים נלווים..
- (6) 2 יחידות מאושרות ו 5 יחידות מוצעות בתכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- 1- עבור מגורים מאושר תקן חניה ביחס חניה של 1:1 לכל יחיד.
- 2- יתרת החניות במגרש תיועד עבור השימוש המסחרי בתקן מופחת.
- 3- החניות לשימוש המסחרי במבנה ישמשו לחניית לקוחות המסחר בלבד.
- 4- מיקום החנייה התפעולית ייקבע בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ונספח נופי בהתאם לנקבע בתכנית זו.
2. תנאי למתן טופס 4 למבנים המוצעים יהיה השלמות עבודות פיתוח המגרש והגיגון הנופי בהתאם לנספחי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה שהתכנון ילווה ביועץ תנועה.
4. מיקום החנייה התפעולית ייקבע בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה להכין ולאשר תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אשור תכנית בינוי ופיתוח מהמגרש על ידי הועדה המקומית, התייחסות איגוד עריסלאיכות הסביבה לשימושים בקומת המסחר, אישור חברת החשמל, אישור שירותי כבאות, אישור פיקוד העורף, אישור הרשות המקומית להתחברות למערכת הביוב ואישור מסמך טיפול בפסולת בניין.
7. מימוש מלוא פוטנציאל יחידות הדיור יותנה במציאת פתרונות אדריכליים ומבניים לקיומם, לאור העובדה כי מדובר במבנה קיים צר וארוך שבו גם אילוצים מבניים קיימים.
8. היתרים בקומת המסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
9. תנאי למתן היתר בניה הנו הותרת שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש באמצעות שטח פנוי מבינוי או לחלופין מתקני חלחול.

6.4

חשמל

- 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.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ'
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ'



6.4	חשמל
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.
6.6	ניהול מי נגר
	1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע, או לחלופין מתקני חלחול. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד

ניהול מי נגר ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.6
פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	6.7
חומרי חפירה ומילוי תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.	6.8
פסולת בניין א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א.2 - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר). א.3 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון, יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר. נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	6.9
חיזוק מבנים, תמא/ 38 בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.	6.10
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה . מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו	6.11



6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.12	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חיבור לתשתיות	
2	קבלת היתר בניה	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 5 שנים		תכנית מיזם

