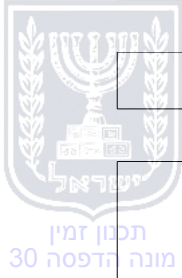


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0733451

תוספת יחידות דיור בחלקות 50 ו-51 גוש 10223, בנימינה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/03/2020
להפקיד את התכנית
16/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מזרח בנימינה, בשכונה של צמודי קרקע, בשתי חלקות בשטח כולל של כ-2,303 מ"ר בין רחוב הדגן לרחוב שביל החלב. התכנית מפנה את מפעל "מחלבות השומרון" שהוקם על חלקות אילו לפני כ-60 שנה ומייעדת את השימוש בקרקע למגורים. מטרת התכנית היא למצות את פוטנציאל הזכויות בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית של בנימינה (353-0581801) (שהוחלט להפקיד) התכנית מציעה 8 יח"ד, כל יחידה בת 2 קומות+מרתף ב-4 מבנים צמודי קרקע (דו משפחתיים)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור בחלקות 50 ו-51 גוש 10223, בנימינה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
353-0733451

שטח התכנית
2.303 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

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 יישובי הברון

195850 קואורדינאטה X

714350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במושבה הותיקה בצפון מזרח בנימינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות : בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הדגן	21	-
בנימינה-גבעת עדה	הדגן	19	-
בנימינה-גבעת עדה	שביל החלב	16	-
בנימינה-גבעת עדה	שביל החלב	14	-

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10223	מוסדר	חלק	50-51	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998		4610	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/מק/301/א בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/מק/301/א
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 950. הוראות תכנית ש/ מק/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 950/א. הוראות תכנית ש/ מק/950/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950/א
17/09/1981	2946	2748	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/165 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/165
01/11/1979	206	2574	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/200 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/200
30/09/1980	96	2661	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/208 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/208
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/23/א בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/23/א
13/04/1994	2944	4207	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/23/ב בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/23/ב
03/02/1983	939	2889	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/301 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/301
16/08/1984	3069	3085	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/313 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ש/313
15/03/1988	1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/383. הוראות תכנית ש/383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/383

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ מק/ 961 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ מק/ 961 / ג בתחום תכנית זו בלבד	4939		04/12/2000
ש/ 1122 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1122 / א. הוראות תכנית ש/ 1122 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328	05/04/2005
ש/ מק/ 1122 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג תחולנה על תכנית זו.	6251	4845	16/06/2011
ש/ מק/ 1122 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד תחולנה על תכנית זו.	7330	9411	30/08/2016
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037	14/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף טל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ק. כניסה וחניות, חתכים	10: 41 18/06/2020	יוסף טל	19/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 44 19/05/2020	יוסף טל	06/03/2019	1	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
	פרטי			מחלבת השומרון בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה (1)	19	04-6389922		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 79.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מחלבת השומרון בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	הדגן (1)	19	04-6389922		sdairy@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 79.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855	04-6398116	talmisrad@gmail.com
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milikgol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 יח"ד וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יחידות דיור

ב. תוספת זכויות בנייה

ג. שינוי קווי בניין

ד. הפקעה לדרך לטובת הרחבה עתידית של רח' שביל החלב

ה. הגדרת קו בניין קדמי לרחוב שביל החלב



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	51,50
דרך מוצעת	52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	51,50
להריסה	דרך מוצעת	52
להריסה	מגורים א'	51,50
מבנה להריסה 2	מגורים א'	51,50

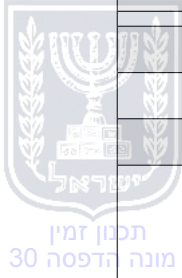
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,303	100
סה"כ	2,303	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	91.29	3.96
מגורים א'	2,214.76	96.04
סה"כ	2,306.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי *מרחק בין מבנים לא יפחת מ-6 מ'.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חניות, מדרכות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בנייה בתחום הרחבת הדרך, פרט למתקני דרך.
ב	תשתיות תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד.



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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 5	5	3	3	1	2	(1) 8.5	4	50	1060		200	200	640	1106	50	מגורים א'	מגורים א'
(2) 5	5	3	3	1	2	(1) 8.5	4	50	1060		200	200	640	1109	51	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטח עיקרי ו/או שירות ממעל הקרקע למתחת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח. לא כולל מעקה גג בגובה 1.1 מ'. הגובה יימדד מקו עוקב קרקע טבעית.

(2) קו בניין לחנייה מקורה יהיה 1.0 מ' מגבול החלקה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז 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.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

יותר קירוי חניה מחוץ לקוי בנין.

לחניה מחוץ לקוי בנין יותר קירוי קל בלבד.

ניקוז גג החניה יהיה רק לתחום המגרש.

6.3**חשמל**

(1) 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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.

מהתיל 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 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 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35 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

6.3

חשמל

- י. ארון רשת
יא. שנאי על עמוד

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים 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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

(א) בכל תאי השטח לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

*לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

*תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

*תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

*בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

*בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

*בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.6

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:

(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(1.2) 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).

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

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

ג) חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו 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 (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7



תנאים למתן היתרי בניה

א) הבטחת ביצוע תשתיות.

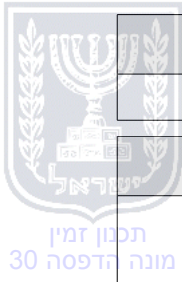
ב) הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ג) היתר הבנייה יכלול אמצעים וטיפול והשהיית מי נגר למרבית הנגר הנוצר בתחום המגרש.

ד) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית יהיה הכנת סקר קרקע היסטורי אשר ייערך בהתאם

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקר ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה באילו אמצעים ופעולות יש לנקוט בהמשך, לרבות תנאים נדרשים לשלבי מתן היתר הבנייה והאכלוס.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>א) לפני הוצאת היתרי בנייה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי שתכלול: מיצוי כל זכויות הבנייה, חומרי גמר, העמדת הבתים, מפלסי הבנייה והפיתוח, מיקום חניות, מיקום מתקני אשפה ותשתיות, התחברות לתשתיות ופרטי גדרות.</p> <p>ב) תכנית הבינוי תחייב לגבי מיקום כניסות לחנייה.</p> <p>ג) בתכנית הבינוי תסומן רצועה ירוקה ברוחב 1.0 מ' בחזית לכיוון רחוב הדגן ורחוב שביל החלב שבה לא תותר בנייה פרט לגומחות לתשתיות שונות כגון: חשמל, בזק, הוט ופחי אשפה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>תשתיות</p> <p>א) כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב) ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב) מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד) תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה) מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו) 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p>6.9</p>
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p>	<p>6.10</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>(ב) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	



<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>
<p>תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</p>