

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/05/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

24/01/2021

תכנית מס' 302-0559138

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת שטחים לבניין מגורים ברח' השחף, חדרה גוש 10008 מגרש 2014

תכנון זמין

מונה הדפסה 33

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 33



תכנון זמין

מונה הדפסה 33

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה צפיפות באזור מתפתח סביב ציר מנחם בגין, ומוסיפה יח"ד קטנות, זאת לגיוון התמהיל המוצע באזור.

התכנית מציעה 53 יח"ד, מתוכם לפחות 20% יהיו יחידות דיור קטנות. התכנית מגדירה 2 קומות מרתף לצרכי חניה ושרות.

בתחום התכנית ישנם 2 תצ"רים :

תצ"ר מאושרת ע"פ חד/1240 מספר 526/2012 [אושרה כ"תכנית כשרה לרישום" אך טרם עודכנה במפ"י], איחדה חלקות למגרש אחד שמספרו 2014.

תצ"ר 1359/2019 [אושרה ע"י הוועדה המקומית חדרה אך טרם נרשמה], חילקה את מגרש 2014 לשני מגרשים והגדירה זיקת הנאה הדדית ביניהם.

התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף זכויות בניה ויחידות דיור למגרש הצפוני [1] ע"פ התצ"ר בהכנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לבניין מגורים ברח' השחף, חדרה גוש

10008 מגרש 2014

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0559138

מספר התכנית

2.238 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189341
קואורדינאטה Y	705634

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2014 יושב בצד הדרומי שלו על רח' מנחם בגין, וחלקית בצד הצפוני על רח' השחף.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	השחף		

שכונה גבעת אולגה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	263	264, 269

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798		החלפה	2020 / חד
11/07/1999	4713	4783		החלפה	חד / 450 ה
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 850. הוראות תכנית חד / 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד / 850
11/06/2019	11759	8283		החלפה	302-0165142
25/08/2009	5461	5990		החלפה	חד / 1240
31/12/2013		6724		החלפה	חד / מק / 1240 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 58 28/12/2020	שלומי ממן	28/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 59 28/12/2020	אחלאם יעקוב	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	12: 05 14/09/2020	שלומי ממן	14/09/2020	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליטל יפין ג'אנח	55403		חדרה	סמ זבוטינסקי	6	04-6333227		ilandv@feldmanilan.co.il
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יגאל רענן	5274		מגדל	נוף כנרת		03-6914444		ilandv@feldmanilan.co.il
	פרטי	עופר קדמון			חדרה	בארי	5	050-4522239		amirb13@walla.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
פרטי	אמיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782279		amirb13@walla.co.il
פרטי	אילן פלדמן			חדרה	בארי	5	050-4054018		ilanadv@feldmanilan.co.il
פרטי	עופר קדמון			חדרה	בארי	5	050-4522239		amirb13@walla.co.il

**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
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	17	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 30075 ת.ד. 699.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 זכויות בניה ויח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה

2. תוספת יח"ד

3. תוספת מרתף חניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

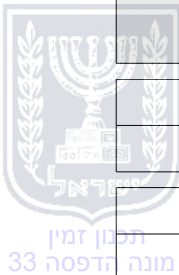
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,238	100
סה"כ	2,238	100

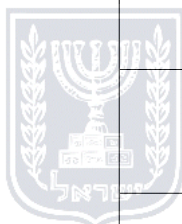
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,238.56	100
סה"כ	2,238.56	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים וכל התכליות המותרות באזור מגורים, לרבות משרדים לשימוש בעלי מקצועות חופשיים עבור דיירי הבניין ובריכות, במבנים בבנייה רוויה בני 9 קומות מעל קומת קרקע, וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
תתאפשר בניה של יחידות דיור עצמאיות בקומה 9 ללא זיקה ליחידות בקומה 8 ובהיקף של 80% ממנה.	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ב
1. מרחק של לפחות 10 מ' יישמר בין המבנה המוצע בתכנית זו לבין המבנה במגרש הדרומי לו. 2. חובת נטיעות עצים בוגרים בחזית המגרש לרחוב השחף. 3. עומק אדמה גננית מעל קומת המרתף יהיה לפחות 1.5 מטר. 4. חובת הקמת מחסן לכל יח"ד.	
<b>מרתפים</b>	ג
חניה, כל שטחי שרות הנדרשים לבניין.	
<b>זיקת הנאה</b>	ד
סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b> תותר זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר הדדי, במפלס הקרקע בלבד, עבור נגישות לחניה כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע, בנספח הבינוי ובתכנית המאושרת חד/1240.	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7) 1325	5	(6) 5	(5) 5	5	2	(4) 10	36.1	(3) 53	40	3870		(2) 3145	(1) 5565	2238	1	מגורים	מגורים ד'	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 105 מ"ר ממוצע ליחיד..
- (2) כולל קומת עמודים.
- (3) א. לפחות 20% מיחיד תהיינה קטנות בשטח "פלדלת" של עד 80 מ"ר.  
ב. יותרו עד 6 יחיד בקומה.  
ג. תתאפשרנה דירות גן בתנאי שהחצרות המוצמדות להן לא פונות אל הרחוב.
- (4) קרקע + 9 ע"פ תכניות תקפות. בקומה 9 תתאפשר בניה של יחיד עצמאיות בהיקף של 80% משטח קומה 8.
- (5) 4 מ' למרפסות בקו הבניין הצפוני.
- (6) אחורי מערבי: 5 מטר.
- אחורי דרומי: 5 מטר, קו בניין למרפסות 3 מטר..
- (7) 25 מ"ר ממוצע ליחיד.

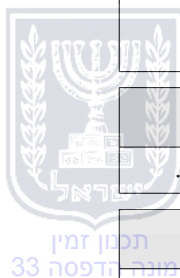


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>																						
	<p>1. הוראות עיצוב אדריכלי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.                  2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על גובה שתי קומות תקניות.                  3. בחלק העורפי של קומת הכניסה הכפולה יותר לפצל את הקומה לקומת שירות ומחסנים שמעליה דירה אחת. זאת במקרים שלא ניתן למצות את מספר יחידות הדיור המותר במגרש בקומות המותרות מעל מפלס הכניסה.                  4. תותר יצירת דירות דו קומתיות.                  5. השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו: מבואה, חדר מדרגות, מעליות, מחסן עגלות/אופניים, מחסן כלי גינון, מחסן כללי ומחסנים לדיירים, חדר אשפה, חדרים טכניים, חדרי מכונות ופונקציות משותפות אחרות כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.                  6. יותר ניוד שטחים עיקריים מקומות המגורים לטובת מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.</p>																						
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																						
	<p>1. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש עבור כלי רכב.                  2. תקן חניה עבור יח"ד קטנות: 1:0.8                  3. תקן לשאר יח"ד ולאורחים: 1:1.3                  4. לפחות 70% מהחניות יהיו בתת הקרקע.</p>																						
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>																						
	<p>בניה חדשה תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ולהנחיות המרחביות העדכניות.</p>																						
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>																						
	<p>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.</p> <p>1. 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מציר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>י. ארון רשת - 1 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		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'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																						
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																						
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																						
5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																						
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)																						
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																						
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
	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'																						

6.4	חשמל
	<p>יא. שנאי על עמוד- 3 מ' מ' 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>2. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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 יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול, ו 15% שטח מגונן.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>6. במידה וקיימים פחות מ 15% שטחים חדירי מים יינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי.</p> <p>7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדיריים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביים וחדיריים.</p>



6.6	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>

6.6

**פסולת בניין**

- 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי:
- 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 3.2. בהעדר איזון -
- א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר:
- 4.1. 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

**רישום זיקת הנאה  
סימון בתשריט : זיקת הנאה**

בתחום תאי שטח 1 תירשם זיקת הנאה הדדית בין בעלי הקרקע, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל לעורף המגרשים.

6.8

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. לא נדרש סימון יום/ לילה
2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מפונים ועגורנים.
3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן ייסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה.
5. כל שינוי בבקשה הני"ל יובא לאישור מעהב"ט

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- ב. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום התצי"ר החדשה.

6.10

**תשתיות**

העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, שבילים, ברצועות תשתיות, בשטחים ציבוריים.

הוראות כלליות:

תשתיות	6.10
<p>1.1 כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2 היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>1.3 תשתיות ארציות ואזוריות ושאינן עירוניות ביצוע תיאום עם בעל/חברת התשתית הרלוונטית.</p> <p>1.4 בממשק עם נחלים: תאום עם רשות הניקוז</p> <p>2. צנרת: ע"פ הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. מתקנים טכניים:</p> <p>3.1 בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2 המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>מיכלי גז ודלק: יותרו צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג</p> <p>4. ביוב:</p> <p>4.1 התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>5. מים:</p> <p>5.1 אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>5.2 היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>6. פסולת:</p> <p>6.1 הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.11
<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית**



**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים ממתן ההיתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33