

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0887448

תכנון מחדש בחלקות 20, 32-34 בגוש 10131, גבעת עדה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית במרכז גבעת עדה בין רח' הראשונים לדרך רגבים. שטח התכנית כ- 3.3 דונם. התכנית מחלקת מחדש את החלקות ומסדירה את הבניה הקיימת ע"י תוספת זכויות וכן ע"י ניווד זכויות הבניה מחלקה 20 שאינה בנויה. בשטח התכנית ישנם מבנים קיימים מלפני שנת 1949. התכנית מסדירה את קוי הבנין לפי הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנון מחדש בחלקות 20, 32-34 בגוש 10131, גבעת עדה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

353-0887448

מספר התכנית

4.812 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	200497
קואורדינאטה Y	713842

1.5.2 תיאור מקום

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	דרך רגבים גבעת עדה	8	

שכונה המושבה גבעת עדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10131	מוסדר	חלק	32-34	20
10132	מוסדר	חלק		2

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982	2707	2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 95 בתחומה.	החלפה	ש/ 95
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1124/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 1124/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1124/ א
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383/ א
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 930
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	10: 31 26/01/2021	אסנת אולצוור	26/01/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	09: 32 21/07/2021	אסנת אולצוור	21/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 45 08/07/2021	נזאר אבו עקל	05/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 09 18/11/2020	אסנת אולצוור	16/11/2020	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

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	אייל טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-3767683		
	פרטי	איתי טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-3767681		
	פרטי	דורון טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	דרך רגבים גבעת עדה	8	050-3767682		
	פרטי	חיים טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-7497195		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	3	04-6186400		
פרטי	אייל טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-3767683		
פרטי	איתי טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-3767681		
פרטי	דורון טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	דרך רגבים גבעת עדה	8	050-3767682		
פרטי	חיים טפרברג			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	9	050-7497195		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נואר אבו עקל	113376	3די מאפ	ערערה	ערערה (2)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: ת.ד. 63.

(2) כתובת: ת.ד. 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תכנון מחדש ע"י איחוד וחלוקה, תוספת זכויות, שינוי קו בנין, ניווד שטחי בניה ושינוי גודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (1) לחוק.
- ב) שינוי וקביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.
- ג) ניווד שטחי בניה בין מגרשים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.
- ד) שינוי גודל מגרש מינימלי לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (7) לחוק.
- ה) תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (16)(א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 103, 200
שטח ציבורי פתוח	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101, 103, 200
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	200
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	101 - 103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

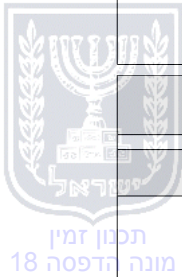
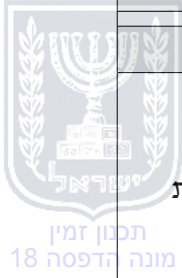
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,112	64.67
שטח ציבורי פתוח	1,700	35.33
סה"כ	4,812	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,111.84	64.67
שטח ציבורי פתוח	1,699.79	35.33
סה"כ	4,811.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	(א) בתי מגורים. (ב) גני ילדים, מגרשי משחקים, מועדונים פרטיים וחברתיים. (ג) חנויות ובתי עסק שתכליתן מפורטת להלן: חנויות למוצרי יופי, מספרות ומכוני יופי, חנויות לממכר ספרים וכלי כתיבה, חנויות למוצרי מזון, בתי מרקחת, חייטים ומתקני נעליים, חנות לקבלת ומסירת כביסה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) הפסקת השימוש במסחר לא יוסיף במספר יחידות הדיור. (2) לא יוגבל מספר המבנים במגרש. מרחק מינימלי בין מבנים 4 מ'.
ב	הנחיות מיוחדות תא שטח 200 המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" הינו תא ללא זכויות בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	(א) גנים ונטיעות. (ב) מתקני גן, ביתן לבתי שימוש ציבוריים, מקלט ציבורי. (ג) מגרשי משחקים וספורט.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה בשטח המסומן כזיקת הנאה בתכנית יותר מעבר כלי רכב.



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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
15	0	0	0	2	(2) 8.5	2	50	499	100	(1) 399	814	101	מגורים א'
0	0	0	0	2	(2) 8.5	2	100	621	100	(3) 471	617	102	מגורים א'
4	4	4	3	2	(2) 8.5	4	50	843	200	(1) 643	1313	103	מגורים א'
5	3	4	4	2	(2) 8.5	2				(4)	368	200	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 42% + תוספת 7%.

(2) לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח.

(3) 42% + תוספת 50 מ"ר + ניווד 162 מ"ר מתא שטח 200.

(4) ניווד זכויות הבניה (42%) לתא שטח 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חשמל	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <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.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.3 שימור</p>	<p>6.3</p>
<p>הועדה המקומית בבואה לתת היתר בניה במגרש בו מסומן בנספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית מבנה/אתר/מתחם לשימור תיתן דעתה לצורך בשימור המבנה/האתר בהתאם לאמור בנספח השימור. ההחלטה תתקבל על בסיס תיעוד מקדים ותיק תיעוד מלא בהתאם לסוג המתחם, האתר או המבנה ואופיו, כפי שיידרש על ידי מוסד התכנון, ולאחר קבלת חוות דעת של וועדת השימור.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א) 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 ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים. ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>א) 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: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר 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.</p>	

6.6	פסולת בניין
	<p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



6.7	פיקוד העורף
	<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(2) הגשת נספח בינוי הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות ויציג את מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש. הנספח יכלול תאור העמדת הבנינים, גבהים, שמושים, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>(3) רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין למגרש 200 כי הינו ללא זכויות בניה.</p>

6.9	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>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 בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



6.9	תשתיות
	<p>מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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 קוי 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.</p> <p>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>כל שינוי בתשתיות ציבוריות קיימות כתוצאה מהתכנית המוצעת יהיה באחריות יום התכנית</p>

6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

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

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

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18