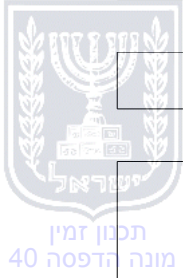


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0801506

הסדרת ייעודי קרקע על ידי איחוד וחלוקה נחלה 55 אליקים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בנחלה מס' 55 מושב אליקים.  
מטרת התכנית הינה להסדיר את ייעודי קרקע בנחלה על ידי איחוד וחלוקה תכנוני וקווי בנין וזאת על מנת להסדיר בנייה קיימת.  
התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62א (א) 1,4,9,19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 55 הסדרת ייעודי קרקע על ידי איחוד וחלוקה נחלה 55 אליקים **ומספר התכנית**

מספר התכנית 254-0801506

1.2 שטח התכנית 6,549.100 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	206533
קואורדינאטה Y	726220

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה 55 ממוקמת על הדרך ההיקפית הראשית, באזור הדרומי של מושב אליקים.

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

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אליקים	אליקים

שכונה אליקים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12676	מוסדר	חלק	4, 63	70

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4957	55

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/06/1992		3679	4018	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4957 בכך ההוראות המופיעות בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ג/4957 יחולו על תכנית זו	החלפה	ג/ 4957
18/08/2003			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /682 /2. הוראות תכנית 1 /682 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /682 /1

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה באה לפגוע בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולת ההוראות המקלות.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 39 25/05/2020	איתי זהבי	30/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	08: 07 31/12/2019	איתי זהבי	30/12/2019	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	אילן חסן			אליקים	אליקים				
	פרטי	אבנר חת			אליקים	אליקים				avnerhet@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר חת			אליקים	אליקים				avnerhet@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**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	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רינה אלקיים	1985		קרית אתא	קרית אתא				
מודד מוסמך	מודד	קעואר רמזי	883	רמזי קעואר	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

הסדרת ייעודי קרקע על ידי איחוד וחלוקה בנחלה 55, מושב אליקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת ייעוד דרך ומגורים על ידי איחוד וחלוקה תכנוני לצורך הסדרת מבנה קיים. על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לקיים. על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב.
3. שינוי תכסית באזור מגורים מ-25% ל-40% לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התו"ב.
4. קביעת גובה מבנה. לפי סעיף 62 א (א) 1 4 לחוק התו"ב.
5. קביעת הוראות להריסה לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק התו"ב.
6. מתן תנאים והוראות להיתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	55A, 55B, 55C, 55D
קרקע חקלאית	201
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102
דרך משולבת	104, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים א'	55A, 55D
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	55A, 55D
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	דרך משולבת	103
מבנה להריסה	מגורים א'	55A, 55D
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	103
מבנה להריסה 2	מגורים א'	55A, 55B, 55D

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,002.29	15.30
דרך משולבת	601.11	9.18
מגורים ב'	1,595.03	24.36
מגורים ב+א	1,456.22	22.24
קרקע חקלאית	1,894.45	28.93
סה"כ	6,549.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	980.81	14.98
דרך מוצעת	21.48	0.33
דרך משולבת	601.11	9.18
מגורים א'	3,051.25	46.59
קרקע חקלאית	1,894.45	28.93
סה"כ	6,549.1	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתאי שטח מספר 55A, 55D יותר לבנות מבנה מגורים אחד במגרש ובנייני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידולים חקלאיים ומוסכים למכוניות ורכב חקלאי. תותר בניית מבנים לגידול בע"ח או גידול בע"ח במבנים הקיימים בתנאי שגידול זה לא יהווה מטרד אקולוגי ותברואתי למבנה המגורים הקיימים ו/או הנוספים המבוקשים. בתאי שטח 55B, 55C יותר לבנות מבנה מגורים אחד ומבני עזר בתנאי שיסולקו ויהרסו מבני משק קודמים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר), תכנית זו תכלול פיתרון גישה, חניה, גינון, פיתוח והעמדת מבנים. 2. לא יותר פתיחת פתחים חדשים במבנים הנמצאים בקווי 0 הפונים למגרש שכן אלא בהסכמת השכן.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	נועד לגידולים חקלאיים, אסורה בו כל בניה למעט מבנים חקלאיים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עבוד חקלאי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	באזור זה אסורה כל בנייה למעט מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	בדרכים המוצעות הצבועות אדום תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית.
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> בדרכים המסומנות כדרכים משולבות תשולב התנועה המוטורית ברגלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות					
(4)	(4)	(4)	(4)	2	9 (3)	1	40	40	10 (2)	30 (1)	500	748	55A	מגורים	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	9 (3)	1	40	50 (5)	25 מ"ר	50	500	711	55B	מגורים	מגורים א'	
(4)	0 (4)	(4)	(4)	2	9 (3)	1	40	50 (5)	25 מ"ר	50	500	745	55C	מגורים	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	9 (3)	1	40	40	10 (2)	30 (1)	500	867	55D	מגורים	מגורים א'	
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)		(8)	(7)	(6)	201	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

ב. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המבנה אינו כולל מערכות טכניות כגון חדר מכונות למעלית, מעקות בטיחות וכדומה.

ג. זכויות בניה במגרשים 55A, 55D הינם לפי ג/4957 והסבתה בתכנית הס/4957 לפי סעיף 13 ב' לתקנות.

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

(1) 30% לכל מבנה אך לא יותר מ-240 מ"ר לכל מבנה.

(2) 5%-אך לא יותר מ-40 מ"ר לכל מבנה לצרכי בטחון, בטיחות, מערכות טכניות, שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות ועוד 5% ולא יותר מ-40 מ"ר לקומת עמודים מפולשת- סה"כ לא יותר מ-80 מ"ר למבנה.

(3) 9 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.

(4) עפ"י תשריט.

(5) וכן 25 מ"ר למבני עזר.

(6) עפ"י הקיים.

(7) עפ"י הקיים.

(8) עפ"י ג/21904 ומסמך המדיניות של משרד החקלאות המעודכן.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	על פי ההנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית.
6.3	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.4	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. מים: מקורות המים, מקורות. או מקור אחר שיתאים לדרישת משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: על בעלי המגרשים להתקין בורות סופגין ורקב על חשבונם או כל פיתרון אחר לסילוק השפכים באישור משרד הבריאות עד שיתוקן ביוב כללי.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>מבנים קיימים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>	

6.9 עתיקות	6.9
<p>העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.10 איכות הסביבה	6.10
<p>לא יותר שמוש לתעשייה המהווה מטריד למגרש מגורים אשר מומש לפי תכנית זו. במידה והשמוש קיים לפי היתר יוגבל השמוש לתקופה של עד 10 שנים מיום אשור תכנית זו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ו. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין.</p> <p>ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ט. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



6.11 הריסות ופינויים	6.11
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	





<b>6.11 הריסות ופינויים</b>	
ה.הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.12 חלוקה ו/ או רישום</b>	
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.	

<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לדרכים ולצרכי צבור ניתנים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה.	

<b>6.14</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת על גבי בניינים קיימים כדין. לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו בלבד שלא תהיה חדירה לתוך תואי דרך או שטח ציבורי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40