

חוק התכנון והבנייה והתשפ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

22-08-2016
תקבל
הוראות התוכנית

13-08-2016

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של מפורטת

מס' ש/1359/א

שם תוכנית: שינוי אזור מלאכה למגורים ומסחר במרכז בנימינה

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: השומרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון</p> <p>תוכנית <u>14/1359/ע</u></p> <p>הומלצה לאישור</p> <p>בישיבה מס' <u>687</u> מיום <u>7-6-16</u></p> <p>תאריך <u>13-6-16</u></p> <p>י"ד הועדה <u>13-6-16</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון</p> <p>תוכנית <u>14/1359/ע</u></p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה מס' <u>687</u> מיום <u>7-6-16</u></p> <p>תאריך <u>13-6-16</u></p> <p>י"ד הועדה <u>13-6-16</u></p>
<p>מינהל התכנון- מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>4.1.16</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>יוסף משלב <u>28.6.16</u></p> <p>תאריך יו"ד הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>כיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו משנה תכנית ג/297 – אזור מלאכה במרכז בנימינה, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1962.
2. מאחר ותכנית ג/297 לא הגיעה לידי מימוש מטרותיה אלא באופן חלקי בלבד, מוצע במסגרת תכנית זו, ובעידוד המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, לשנות את יעודי הקרקע למגורים ומגורים משולבים עם חזית מסחר ומבני ציבור.
3. ככלל, תכנית זו אינה משנה את גבולות המגרשים שנקבעו בתכנית ג/297 וממילא לא משנה את השטח והמיקום של חוזי החכירה הקיימים היום בין ממ"י לחוכרים.
4. לגבי 2 מגרשים מתכנית ג/297: מגרש מס. 8 שיעודו מבני ציבור ומגרש מס. 2 שיעודו למלאכה והוא פנוי מחוכרים, מוצע שינוי גבולות לשם יצירת שני תאי שטח – מגרש 400 שישמש לחניון ומגרש 204 שיעודו ישונה למגורים עם חזית מסחרית לרח' נילי. שינוי זה הינו בהסכמה ובתאום עם המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה.
5. התכנית מציעה שילוב שימושים מסחריים עם המגורים. הפניית החזית המסחרית תותר לרח' נילי בלבד. תחול חובה של הקצאת שטחי מסחר בקומת הקרקע במיגרשים בעלי חזית מסחרית. במגרשים בעלי חזית מסחרית יקבע כי קומת הקרקע תהיה קומת המסחר.
6. בשטחים הכלולים בתכנית יש חשד לזיהום קרקע, ובשלב התרי הבניה יבדק מצב והיקף הזיהום במגרשים ויקבעו תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שימצא ויידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, וכמפורט בתנאים שנקבעו בתכנית לעניין זה.
7. התכנית מציעה הסדרה של 2 צמתים: צומת הרחובות נילי/ההגנה/השיטה, וצומת הרחובות נילי/יסמין/הארז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי אזור מלאכה למגורים ומסחר במרכז בנימינה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
ש/1359/א	מספר התוכנית			
19.860 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
27/5/2016	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה			
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
לא				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השומרון
		קואורדינטה X	194/813
		קואורדינטה Y	714/134

תא שטח מלבני ושטוח במרכז בנימינה, מוקף בכבישים מכל צדדיו, כלהלן: מצפון -רח' נילי, מדרום - רח' פיקא, ממזרח- רח' יסמין, ממערב- רח' ההגנה.
בשטח 3 מבני מגורים, מבנה של קופ"ח, מבנה ישן של מפעל ומבנה ישן של מוסך. כמחצית מהשטח פנויה ממבנים.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בנימינה גבעת עדה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בנימינה
		שכונה	מרכז בנימינה
		רחוב	נילי
		מספר בית	-

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10204	מוסדר	חלק מהגוש	1	33, 32, 2
10215	מוסדר	חלק מהגוש	746	263, 261, 173, 140, 109, 34, 22, 739, 738, 737, 550, 371, 279

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
297/ג	1,2,3,4,5,6,7,8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/23א	שינוי	שינוי יעוד בחלק מתחום התכנית	2092	20.2.1975
ג/297	שינוי	שינוי יעוד בכל התכנית	945	19.7.1962
ש/1029	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	5347	30.11.2004
ש/181	כפיפות		2306	24.3.1977
ש/470	כפיפות		4800	7.9.1999
ש/86	כפיפות		1866	12.10.1972
ש/7241	כפיפות		3075	12.7.1984
ש/1122א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	5388	5.4.2005
ש/מק/1122ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	6251	16.6.2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חנך רוגנסקי	16 אפריל 2015	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		יהודה אשד	16 אפריל 2015	1		1:500	מנחה	נספח תנועה ותניה
	ועדה מחוזית	גלוריה אפרתי, איגוד ערים לשמירת איכה"ס שרון-כרמל	אוקט' 2011	-	14	חוברת	מנחה	סקר קרקע היסטורי (phase I)
	ועדה מחוזית	Green wave environment	20 ינואר 2013		45	חוברת	מנחה	סקר גז קרקע אקטיבי
	ועדה מחוזית	חנך רוגנסקי	16 אפריל 2015	-	19	חוברת הוראות	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חנך רוגנסקי	16 אפריל 2015	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	haifatchnun@mimi.gov.il	04 - 9708630	-	04 - 8630860	פלי"ם 15 חיפה		רשות מקרקעי ישראל				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifatchnun@mimi.gov.il	04 - 9708630	-	04 - 8630860	פלי"ם 15 חיפה		רשות מקרקעי ישראל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haifatchnun@mimi.gov.il	04 - 9708630	-	04 - 8630860	פלי"ם 15 חיפה		רשות מקרקעי ישראל				בעלים
david@bin-ada.co.il	04 - 6288253		04 - 6388511	קרן היסוד 3, בנימינה רח' צופין, צופים		מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה (מוכתר הכפר)				בעלים
				ת.ד. 92 בנימינה גבעת עדה	51165891	מניית הברון בע"מ		58705963	מגרש מקור 1 שפירא דב	חוכר
				אחד העם 6א, חדרה					מגרש מקור 3	חוכר
				חנה כרכור					מגרש מקור 6	חוכר
									מגרש מקור 7	חוכר
									גוש 10215 חלקה 34	חוכר
									קופת חולים של החסתרות הכללית של העובדים בישראל	חוכר
									דדאיינר ניקולס סימון	חוכר
									דדאיינר דלית	חוכר
david@bin-ada.co.il	04 - 6288253		04 - 6388511	קרן היסוד 3, בנימינה		מועצה מקומית בנימינה			גוש 10215 חלקה 746	בעלים
									גוש 10215 חלקה 737, 739	בעלים
									גוש 10215 חלקה 738	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@roginski.co.il	074-7030919	052-5782919	074-7030919	אבן סינא 5 חיפה	515291508	רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ	78645	014543912	חנוד רוגינסקי	אדריכל	עורך ראשי
mail@matav-online.com	04-6271549	052-2380674	04-6372659	רח' ברקת 10 קיסריה	513049577	מ.ת.ב. מדידות ופוטוגרמטרי (2001) ה' בע"מ	620	052330545	אבי גולדרייך	מודר מוסמך	מודר
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	04-8251149	הולנד 28 חיפה	513250068	איגני יהודה אשד בע"מ	8379	012573853	יהודה אשד	מהנדס	יועץ תנועה
igudarim@bezeqint.net	04-6333448	057-6223404	04-6123415/02	רח' המסגר חדרה ת.ד. 3041	ל.ר.	איגוד ערים שרון כרמל	ל.ר.	69380434	גלוריה אפרתי	מנהלת אגף תעשיות ותשתיות איגוד ערים שרון כרמל	סקר קרקע הסטורי phase I
gady@greenwaveid.com	03-6746091	050-5494309	03-6746091	בר כוכבא 42 רמת גן, 52362	513652024	Green wave environment ltd.	ל.ר.	029089224	גדי רובינזון	עורך חדו"ח	סקר גז קרקע אקטיבי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מקור	מגרש ע"פ תכנית ג/297 גם אם לא נרשם כחלקה, או חלקה רשומה לפי תכנית ג/297
מגרש עורפי	מגרש שע"פ תוכנית חלוקה הגישה אליו תהיה באמצעות זיקת הנאה/זכות מעבר דרך המגרש הקדמי ובתחומו של המגרש הקדמי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי יעוד של אזור מלאכה לאזור למגורים, למגורים משולבים עם מסחר ומבני ציבור, ולחניון - במרכז בנימינה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקה לתאי שטח עבור חניון, בניה למגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מגורים משולבים עם מסחר ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 מתן הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכניות בינוי ופיתוח ותכניות חלוקה, והוראות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה
- 2.2.4 עקב חשש לזיהום קרקע משימושים קודמים - קביעת תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת במידה ותהיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 780 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. כולל 300 מ"ר למגורים מתוך מגי 300		7,380	+7,380	אין	מ"ר	מגורים
סה"כ יחיד בתכנית		65	+ 65	אין	יחיד	מגורים
יחיד בגודל עד 80 מ"ר (ישטח פלדלת" - עיקרי + ממ"ד). יחיד אלה מנויות בסך יחיד שבתכנית.		13	+13	אין	יחיד	יחידות קטנות
שטח בניה עיקרי. כולל 300 מ"ר למסחר מתוך מגי 300		1,400	+ 1,400	אין	מ"ר	מסחר
תא שטח 300 מחולק כלהלן: 300 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ויתרת השטח מחולקת: 150 מ"ר למסחר ו- 300 מ"ר למגורים. (כולל 72 מ"ר למרפסות).		300	- 71.2	371.2 (ג/297 לא קצבה זכויות בניה למבני ציבור. מחושב לפי 40%)	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		0	- 3,861	3,861 (ע"פ ג/297 - 40%)	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
					206,203,202,201,200	מגורים ב'
				205,204	מגורים ג'	
				300	מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור	
				500	דרך מאושרת	
				602,601,600	דרך מוצעת	
				400	חניון	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
29.1	5,782	מגורים ב'	↙	4.7	928	מבנים ומוסדות ציבור
12.3	2,440	מגורים ג'		48.6	9,652	תעשייה קלה ומלאכה
3.1	625	מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור		46.7	9,280	דרך מאושרת
46.7	9,280	דרך מאושרת				
1.7	330	דרך מוצעת				
7.1	1,403	חניון				
100	19,860	סה"כ		100	19,860	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	הקמת בנייני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, אשר המשרדים יהיו חלק ובתוך דירת המגורים. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית- יותרו שימושים מסחריים שכונתיים לסוגיהם.	
4.1.2	הוראות	
א.	שטחי שירות	לפי טבלה 5
ב.	מרחק מזערי בין מבנים	בין מבנה קיים למבנה חדש: 5 מ'. בין מבנים חדשים: 6 מ'.
ג.	מחסנים וחניות	לפי תכנית ש/1122/א
ד.	תנאים למתן טופס 4	לפי תכנית ש/1122/א
ה.	הוראות לשילוב שימושים מסחריים במבני המגורים ובינוי המיגרשים	<p>1. בינוי המגרשים:</p> <p>1.1. מבנה אחד כלפי רחוב נילי הכולל קומת קרקע מסחרית ועוד 3 קומות מגורים וקומת מגורים שלישית לפי קו בניין עילי בתשריט) ועוד עליית גג. 6 דירות במבנה. גובה המבנה ע"פ האמור בטבלה 5 והערותיה.</p> <p>1.2. מבנה שני כלפי רחוב פיקא ובו 2 קומות מגורים +עליית גג. 2 דירות במבנה. גובה המבנה ע"פ האמור בטבלה 5 והערותיה.</p> <p>2. תחול חובה להקים חזית מסחרית כלפי רח' נילי.</p> <p>3. השימושים המסחריים יופנו לכוון צפון, לרח' נילי בלבד. חזית מסחרית כלפי רח' פיקא תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>5. שטח השימוש המסחרי ימנה במניין השטחים המותרים לפי טבלה 5.</p> <p>6. שטח השימושים המסחריים הכולל במגרש לא יעלה על 150 מ"ר עיקרי (500 מ"ר עיקרי בתא שטח 205) מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>7. מתקני אשפה לשימוש המסחרי יופרדו ממתקני האשפה למגורים.</p> <p>8. במידה ותתוכנן חצר שרות לשימוש המסחרי היא תהיה סגורה ומקורה ובתוך קווי הבניין ע"פ תוכנית זו.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה המשלב שימושים מסחריים יהיה תיאום הבקשה עם איגוד ערים חדרה לאיכה"ס בהתייחס לפתרונות אקוסטיים למניעת מפגעי רעש.</p> <p>10. חניית השימוש המסחרי מותר שתהיה בתחום חניונים ציבוריים ודרכים. חניות המגורים יהיו בתחום המגרשים. לא תהיה חפיפה בחישוב מקומות החניה הדרושים.</p> <p>11. במידה ויעשה איחוד מגרשים השטח המותר למסחר במגרש המאוחד לא יעלה על סכום השטחים המותרים למסחר לפני האיחוד.</p> <p>12. בקשה להיתר הכוללת שילוב שימושים מסחריים תציג את כל המתקנים הדרושים לשימוש באופן שישתלב באופן מוצנע במבנה. לא יורשו מתקנים אלקטרומכניים תלויים על קירות המבנה.</p>
ו.	חשד לזיהום קרקע בשטח התכנית	בשטחים הכלולים בתכנית יש חשד לזיהום קרקע, ובשלב התרי הבניה יבדק מצב והיקף הזיהום במגרשים ויקבעו תנאים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שימצא ויידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, וכמפורט בתנאים שנקבעו בתכנית לעניין זה - כמפורט בתנאים להיתר בניה בסעיף 6.1.7
ז.	גובה קומות מירבי	קומה מסחרית - 5 מ' ברוטו (מפני ריצוף לפני ריצוף) קומת מגורים - 3.5 מ' ברוטו (מפני ריצוף לפני ריצוף)
ח.	יחיד קטנות	גודל יחיד קטנה יהיה לכל היותר 80 מ"ר שטח "פלדלת" (עיקרי+ממ"ד). יחיד הקטנות יהיו במבנים כלפי רח' נילי.
ט.	הוראות נוספות	לפי פרק 6

		שם ייעוד: מגורים ג'	4.2
שימושים			4.2.1
ע"פ מגורים ב'			א.
הוראות			4.2.2
כל ההוראות ע"פ מגורים ב'	כללי		א.
בתא שטח 204 תובטח זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט התכנית	זיקת הנאה למעבר רגלי		ב.
לפי פרק 6	הוראות נוספות		ג.

		שם ייעוד: מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים			4.3.1
במגרש זה יותרו בתי מגורים לפי סעיף 4.1.1. וכן יותרו שימושים מסחריים שונים, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בכפוף לכל דין הנוגע לרישוי עסקים ולתקנות בריאות הציבור ואיכות הסביבה. וכן משרדים, ומבנים ומוסדות ציבור.			א.
הוראות			4.3.2
כל ההוראות ע"פ סעיף 4.1.2	כללי		א.
לפי פרק 6	הוראות נוספות		ב.

		שם ייעוד: חניון	4.4
שימושים			4.4.1
חניית רכב, מעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, גינון, מתקני רחוב			א.
הוראות			4.4.2
לפי פרק 6	הוראות נוספות		א.

		שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת	4.5
שימושים			4.5.1
למעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, גינון, מתקני רחוב			א.
הוראות			4.5.2
			א.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס. תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (3)				סה"כ שטחי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכנית תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות לידום נטו (יח"ד)	גובה מבנה גג משופע/גג שטוח (מ')		מספר קומות	קווי בניין (מ') (12)	
			מגל מפלס בנייה קובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שירות (מ"ר) (9)	עיקרי (מ"ר) (3)						מרתף (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)		קדמי לרח' לרח' / מיקא	קדמי לרח' / מיקא
מגורים ב' (11)	(8) 200	1,264	(6) 1,030	(4) 250	-	1,123	96	60	8 (10)	ל.ר.	8/10	16/18	1	3	3	
	(8) 201	1,291	(6) 1,030	(4) 250	-	1,142	96	60	8 (10)	ל.ר.	8/10	16/18	1	3	3	
	(8) 202	1,290	(6) 1,030	(4) 250	-	1,140	96	60	8 (10)	ל.ר.	8/10	16/18	1	3	3	
	(8) 203	1,294	(6) 1,030	(4) 250	-	1,142	96	60	8 (10)	ל.ר.	8/10	16/18	1	3	3	
מגורים ג' (11)	206	643	280	(4) 50	-	545	24	50	2	ל.ר.	8/10	-	1	4	4	
	(8) 204	874	(6) 750	(4) 200	-	755	72	60	6 (10)	ל.ר.	-	16/18	1	3	3	
	(8) 205	1,566	(7) 2,400	(5) 400	-	1,406	228	70	19 (10)	ל.ר.	-	16/18	1	3	3	
	300	625	(6) 750	(4) 250	-	529	72	60	6 (10)	ל.ר.	-	16/18	1	3	3	
חניון	400	1,403	-	-	1,223	-	ל.ר.	ל.ר.	-	ל.ר.	-	-	1	-	-	
סה"כ			8,300			780										

הערות לטבלה:

- בחלק הגג שלא יהיה משופע יותר מעקב גג בניי בגובה 120 ס"מ מעל מפלס החלק השטוח של הגג.
- גובה המבנה ימדד מפני מדרכה מול מרכז המגרש.
- שטחי שירות יותרו למיזמים, מחסמים, מעבדים משותפים, חדרי מדרגות משותפים, לובי בנייה, לובי קומתי, ושונות.
- שטחי השירות שיותר: עד 25 מ"ר שטחי שירות לרח"ד ועד 50 מ"ר שטחי שירות למסחר. למעט מגרש 206 שלא יותרו בו שטחי מסחר.
- שטחי השירות שיותר: עד 25 מ"ר שטחי שירות לרח"ד ועד 125 מ"ר שטחי שירות למסחר.
- השטח העיקרי כולל שטח עיקרי למסחר – עד 150 מ"ר.
- השטח העיקרי כולל שטח עיקרי למסחר – עד 500 מ"ר.
- תחול חובה על ביצוע חזית מסחרית כלפי רח' גילי. שטחי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- בקומת המרתף תותר חניה ושטחי שירות בלבד.
- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר שטח "פלדלתי" (עיקרי + ממיזם). דירות אלו יהיו במבנים המונים לרח' גילי.
- מבנים כלפי רח' מיקא יותרו בגובה עד 2 קומות + עליית גג, מבנים כלפי רח' גילי -תותר קומה מסחרית + 3.5 קומות מגורים (הרבעיית בנייה של 3 מ') סה"כ 4 קומות + עליית גג.
- קו בניין למרתפים יהיה 1 מ' לכל הכוונים קו בניין תחת – כמסומן בתשריט.
- קומה מסחרית – 5 מ' ברוטו (מפני ריצוף לפני ריצוף). קומה מגורים – 3.5 מ' ברוטו (מפני ריצוף לפני ריצוף).

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

27/5/2016

6 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה למבנים חדשים או קיימים או לתוספות
6.1.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה חדשה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
6.1.2 תנאי להיתר בניה למבנה חדש או קיים או לתוספת בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח מגרש המקור שתציג מיצוי מלא של זכויות הבניה ויחיד במגרש.
6.1.3 השלמת הריסות המבנים שסומנו להריסה בתוכניות הבינוי והפיתוח /או בבקשה להיתר הבניה.
6.1.4 תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הציבוריות בתאום עם הרשות המקומית.
6.1.5 תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של התשתיות הנדרשות.
6.1.6 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים חדרה להגניס, לכל שימוש במבנה ולכל שינוי בשימוש. הבקשה תכלול פתרונות אקוסטיים לשימושים שעשויים להוות מפגע רעש.
6.1.7 עקב חשש מזיהום קרקע משימושים קודמים – תנאי להיתר בניה לכל עבודה לרבות הריסה/חפירה/סלילה בכל מגרש יהיה הגשת סקר גז קרקע לכל תחום המגרש בהתאם לתכנית דיגום מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי סקר גז קרקע תוגש תוכנית לטיפול בקרקע המזוהמת לאישור המשרד להגנת הסביבה, ויבוצע הטיפול בקרקע המזוהמת. כמו כן יקבע באם יש צורך במיגון בניה תת קרקעית כגון מרתפים, למניעת חשיפה לגזי קרקע ולנקיטת אמצעים נוספים כגון התקנת יריעות איטום תת קרקעיות למניעת זליגת זיהום קרקע ממגרשים שכנים /או הגנה על משתמשים בחצר המגרש. סקר הקרקע יועבר לרשות המים אשר תקבע באם יש צורך בסקר מי תהום. תנאי למתן היתר חפירה/בניה/סלילה בכל מגרש יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול בקרקע מזוהמת בכל תחום המגרש, ואישור רשות המים (במידה ונמצא זיהום במי התהום). במידה וההיתר כולל בניה תת קרקעית יוטמעו בו במידת הצורך דרישות למיגון המבנה התת קרקעי. כמו כן במידת הצורך ייקבעו בהיתר אמצעים נוספים לאיטום המגרש. הטיפול בקרקע על כל שלביו והסקרים הנדרשים לצורך כך יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המופיעות באתר האינטרנט של המשרד. סקר מי תהום יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.
6.1.8 תנאי להיתר בניה ראשון לבניה חדשה בתכנית יהיה: בדיקת עומסי התנועה על הכיכר ברחי הנשיא/החרצית בתאום עם משרד התחבורה, וככל שידרש שדרוג הכיכר.
6.1.9 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה למגרש ועל פי המפורט בסעיף 6.7.1 בהוראות תכנית זו. תנאי לטופס 4 יהיה הבטחת ביצוע פתרון החניה הנדרש.
6.1.10 במידה וניתן היתר במסלול של כופר חניה - תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע החניה/החניון הציבורי הרלוונטיים.
6.1.11 תנאי להיתר בניה יהיה פיתרון פיננסי אשפה מתואם עם הרשות המקומית
6.2 הוראות לחלוקה פנימית של מגרשי המקור - כללי
6.2.1 בעלי זכויות במקרקעין יהיו רשאים להכין תכנית לחלוקה פנימית של מגרשי המקור, לאישור הועדה המקומית.
6.2.2 ניתן להכין תשריט איחוד וחלוקה למספר מגרשי מקור.
6.2.2 סך יחיד ושטחי הבניה המותרים במגרש מקור יהיו לפי הטבלה בסעיף 5. תוכנית חלוקה שתובא בפני הועדה המקומית תציג את מלוא קיבולת היחידות ושטחי הבניה עבור אותו מגרש מקור – הקיימים, המבוקשים והעתידים.
6.3 הוראות נוספות לחלוקה פנימית של מגרשי המקור, גודל מגרש מינימלי, נגישות למגרשים עורפיים
כל חלוקה למגרשים בתחום התוכנית, תהיה כפופה להוראות שלהלן:
6.3.1 גודל מגרש מינימלי - גודל המגרש לא יקטן מ- 450 מ"ר.
6.3.2 זכות מעבר למגרש עורפי - תתוכנן זכות מעבר למגרש העורפי ברוחב של 4.5 מ' לפחות ותובטח רחבת תמרון לרכב בתחום המגרש העורפי ובאישור יועץ תנועה. וכן יתוכננו עמדות אשפה ואספקות ע"פ הנחיות מהנדס הרשות המקומית.
6.3.3 זכות מעבר כני"ל וכן עמדות אשפה ואספקות עבור המגרש העורפי יתוכננו בתחום המגרש הקדמי ויכללו בשטח המגרש הקדמי.

6.3.4	באיחוד וחלוקה של מספר מגרשי מקור – ניתן לתכנן זכות מעבר משותפת למגרשים עורפיים. רוחבה של זכות מעבר כזאת לא יפחת מ 6 מ'. שאר הוראות החלוקה למגרשים יחולו.
6.4. הוראות להגשת תוכנית בינוי ופיתוח	
6.4.1	היחידה המינימלית להגשת תוכנית בינוי ופיתוח היא מגרש מקור בשלמותו. ניתן להגיש תוכנית בינוי ופיתוח ליותר ממגרש מקור אחד.
6.4.2	קני"מ תוכנית הבינוי והפיתוח יהיה לפחות - 1:250, או ע"פ דרישת הוועדה המקומית.
6.4.3	תוכנית בינוי ופיתוח תוגש על רקע של מפה מצבית עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל המבנים הקיימים, המתוכננים והעתידיים ותציג את מלוא קיבולת יחידות הדיור המותרות במגרש המקור ע"פ טבלה 5.
6.5. הפתרונות התכנוניים הנדרשים בתוכנית הבינוי והפיתוח למגרש מקור	
תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. הפרטים שיש לכלול בתוכנית בינוי ופיתוח מפורטים להלן. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין	
1.	תוכנית חפירה ומילוי.
2.	תוכנית התאמה עם התנוחה והמפלסים של הכבישים הקיימים.
3.	תוכנית מערכות תשתית קוויות.
4.	סימון כל המבנים הקיימים, המוצעים, והעתידיים ע"פ מלוא קיבולת יחידות הדיור המותרות במגרש המקור. או השימושים המסחריים המוצעים.
5.	סימון מבנים המיועדים להריסה.
6.	מיקום מכלי דלק וגז תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם.
7.	העמדה של כל המבנים והתוספות שבכל מגרשי מקור וקביעת מפלסי הקומות.
8.	דרכי גישה ופתרון חניה מפורט.
9.	העמדה של מכולות אשפה, ארונות ופילרים לתשתיות.
10.	תוכנית גינון, ריצופים ותאורה.
11.	חזיתות המבנים ותאום ארכיטקטוני בין מבנים מוצעים, קיימים ועתידיים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
6.6. הוראות עיצוב ארכיטקטוני	
6.6.1 גגות: א. באם יבנו גגות רעפים – הגג העליון של המבנים יהיה גג רעפים משופעים למעט השטח המינימלי הדרוש להצבת קולטי שמש, דודי מים ומתקני מז"א. המתקנים ישולבו באופן שיבטיח שמירה על חזות המבנים. ב. מעקות ומתקנים על הגג יבנו לפי הוראות תוכנית ש/1122א, ש/מק/1122ג ג. בחלק הגג שלא יהיה משופע יותר מעקה גג בנוי בגובה 120 ס"מ מעל מפלס החלק השטוח של הגג.	
6.6.2 מרתפים ועליות גג: א. בניית מרתפים ועליות גג תותר במסגרת השטחים המותרים לבניה ע"פ טבלה 5. ב. הגדרת מרתפים ועליות גג ואופן חישוב השטחים שלהם יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה הנוגעות לעניין. ג. במידה וניתן יהיה לנצל את חלל הגג תותר בניית חלונות שלא יבלטו מעבר לגג. ד. גובה המבנה כולל מרתף/עליית גג לא יחרוג מהגובה הסופי המותר ע"פ טבלה 5.	
6.7. הוראות להסדרי תנועה, כניסות למגרשים, וחניה במגרשים	
6.7.1 מספר מקומות חניה במגרש: החניות למגורים: יהיו בתחום מגרשי המגורים לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. החניות למסחר: הוועדה המקומית תהיה רשאית לפתור מבקש היתר מלספק חניות למסחר בתחומי המגרש ולמנות חניות אלו בתחום הדרכים והחניונים. החליטה הוועדה המקומית כאמור, תהיה רשאית לדרוש ממבקש ההיתר להשתתף בהתקנת מקומות חניה בחניון ציבורי או בתחום דרך שמחוץ לנכס נשוא ההיתר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג – 1983, סעי' 2(ב) לתוספת).	
6.7.2 כניסות של מכוניות למגרשים: מרחוב ניל"י: יתרו כניסות מאוחדות בלבד ברוחב של 6 מ'.	

<p>הכניסות יותרו בגבול המגרשים 200/201, 202/203, 300/204. למגרש 205 תותר כניסה נפרדת. מרחובות פיק"א, ההגנה, היסמין : תותר כניסה אחת לכל מגרש ברוחב 4.5 מ' לפחות. כניסות מאוחדות ל2 מגרשים סמוכים (כמתואר בנספח הבינוי) מותר שתהיה ברוחב 6 מ' לפחות.</p>	
6.7.3	בקשה להיתר בניה הכוללת יחידות מסחר תציג את החניה התפעולית ליחידות המסחר.
6.7.4	הכניסה לפריקה וטעינה (רכבי שירות) למסחר תהיה מרחי נילי בלבד.
6.7.5	כניסה למגרשים 204, 205 - תותר כניסת כלי רכב והולכי רגל גם ממגרש החניון מס. 400
6.8 הוראות לפיתוח נופי במגרשים	
<p>תוכנית פיתוח נופי תהיה חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה ותכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין :</p>	
6.8.1	סככות חניה : חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין בלבד. במרווחים יותרו חניות פתוחות או סככות הצללה בלבד. קו בניין עבור מצללות חניה יהיה 0. הנחיות למצללות חניה :
<p>המצללות יבנו ע"פ פרט מחייב כלהלן : בהיקף המצללה תבנה מסגרת של קורות בטון המשכיות בחתך 20/40 ס"מ. מסגרת זו תושען על עמודי בטון בודדים במידות עד 30/30 ס"מ, או בריתום למבנה. גמר אלמנטי הבטון יותאם למבנה. מילואות ההצללה וקורות הביניים יהיו מעץ. לא יהיו קירות לסככות הצללה. שערים לחניות במרווחים יהיו ממתכת או עץ בלבד. גובה השער מפני מדרכה לא יעלה על 1.2 מ'. לא תותר פתיחה צרית לתחום המדרכה. לא יותרו תריסי גלילה אטומים. גובה סככת החניה בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 2.6 מ' מפני המדרכה. פרטי הסככה המוצעת יכללו בתכנית הפיתוח הנופי כחלק מהיתר הבניה.</p>	
6.8.2	גדרות כלפי שטח ציבורי : לפי הוראות תכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ג
6.8.3	גדרות הפרדה בין שכנים : לפי הוראות תוכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ג
6.8.4	נטיעות עצים מחייבות : לפי הוראות תוכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ג
6.8.5	שטחי גינון וריצוף ושימור נגר : לפי הוראות תכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ג
6.8.6	ריצוף חניות : לפי הוראות תכניות ש/1122/א, ש/מק/1122/ג
6.8.7	עמדות אשפה ואספקות : יהיו בחזות אחידה לפי פרטים מחייבים של מהנדס הרשות המקומית.
6.9 תשתיות	
6.9.1	קווי תשתית בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים.
6.9.2	ניקוז ניקוז משמר נגר השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן : א. במגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השחיית והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים חדירים וסופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.9.3	מים אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית
6.9.4	ביוב תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התחברות למערכת הביוב העירונית. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.
6.8.5	תאורה מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית
6.9.5	תקשורת מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.
6.9.6	אשפה עמדות בנויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

6.9.7 חשמל

א. 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.

ב. 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.

מצייר 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
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	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 עבודות 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.

6.9.8 מקלטים

מקלטים, ייבנו בשטח התוכנית באישור הג"א.

6.9.9 הידרנטים

תנאי להואת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

6.9.10 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות

6.10 הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11 הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין

לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.

<p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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 תשתיות.</p> <p>חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יועברו עודפי חציבה למילוי 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. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>

6.12 הוראות בנושא עתיקות

<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--

6.13 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

<p>העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף לערך חליפי – בקבלת ערבות בנקאית = הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי (שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה)</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י אגרונום מומחה. ובכפוף לרישוי עפ"י פקודת יערות</p>
--

6.14 לגליזציה של מבנים קיימים, התרת שימושים חורגים

<p>6.14.1 תוכנית זו אינה מהווה לגליזציה למבנים שאין להם היתר בניה כחוק.</p>
<p>6.14.2 <u>מבני מגורים הקיימים שהוקמו כדין ביום הפקדת התכנית</u> - לא יראו כחורגים מהוראות תוכנית זו גם אם אינם תואמים לכל הוראותיה. מבנים אלו יוכלו להשאר במצבם ללא שינוי. כל שינוי ו/או תוספת יהיו לפי הוראות תוכנית זו בלבד.</p>
<p>6.14.3 <u>מבנה תעשייה הקיים כדין ביום הפקדת התכנית</u> (בין אם מסומנים בתשריט התכנית להריסה ובין אם לא) - יוכל להשאר במצבו עד 5 שנים מיום אישור התכנית כשימוש חורג. לאחר מועד זה יהיה עליו להתפנות על מנת לאפשר מימוש של מטרות התכנית ומניעת מטרד למבני המגורים בתחום התכנית ובסביבתה.</p>
<p>6.14.4 למבני תעשייה הקיימים ו/או פועלים ללא היתר כדין לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג.</p>
<p>6.14.5 <u>למבני מגורים הקיימים ו/או פועלים ללא היתר כדין</u> – הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר בניה בכפוף לעמידה בכל הוראות תוכנית זו.</p>

<p>על אף האמור, הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר בניה עבור לגליזציה בלבד של מבנה מגורים קיים במגרש 201 על אף שהינו חורג למרווח הקידמי. לא יותרו שינויים ואו תוספות למבנה זה אלא לגליזציה בלבד למבנה הקיים.</p> <p>במידה ויהרס המבנה הקיים – הבניה תעשה לפי כל הוראות תוכנית זו.</p>
<p>6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
<p>6.16 הפקעות</p>
<p>השטחים המיועדים לדרכים וחניונים יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
<p>6.17 היטלי השבחה</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	אין התניות

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 5/6/2016 מספר תאגיד: 515291508</p>	<p>חתימה: חנוך רוגינסקי, אדריכל רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ 515291508 פ.א.ב. סינא 5 חיפה Roginski Urban Architects</p>	<p>שם: חנוך רוגינסקי, אדריכל תאגיד: רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לרשויות התכנון המוסמכות. התומתנו תינתן לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוסם התכנית או לכל בעל חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות שטח חנדון /או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. לפען הסר ספק מוצהר בזו הגישה, אנו מסכימים על חתימת חסכונו בגין השטח הכלול בתכנית. חודאה בקיום הסכם כאמור /או וזמן יחידות תשלום בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו ומזכות כל שטח חנדון /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מאתנו. אנחנו ועפ"י כל דין. חתימתנו ענתת אנ ורס מופדת מבט תכנוני. תאריך: 2.6.16

מספר תאגיד: