

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות תכנית

31-12-2015

ה' 814

תכנית מס' 353-0316497

קביעת גובה מבנה ותוספת זכויות בגוש 11295 חלקה 57

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
09-03-2016
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0316497
מס' 7169
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 1263
מיום 19-11-15 עמוד

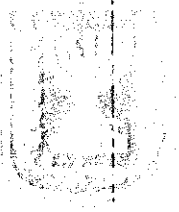
ועדה מקומית שומרון
הפקדה תכנית מס' 353-0316497
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 210 מיום 23-06-15
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0316497
מס' 2192
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 2892
מיום 21-01-16 עמוד

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0316497
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 226 מיום 15-12-15
מהנדס תכנון
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מתן לגליוציה לבניה קיימת החורגת בגובה הבניה עפ"י התכנית החלה על השטח ש/מק/22/יא



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת גובה מבנה ותוספת זכויות בגוש 11295 חלקה 57

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 353-0316497

1.2 שטח התכנית

0.773 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	שומרון
	קואורדינאטה X	194615
	קואורדינאטה Y	718630

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	ספיר	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11295	מוסדר	חלק		57

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
ש/מק/22/יב	705

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גלעד גרוס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 27/2/15 חתימה:
מגיש התכנית	שם: ירום רומי שימרון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 27/2/15 חתימה:
יזם	שם: גלעד גרוס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 27/2/15 חתימה:
יזם	שם: ירום רומי שימרון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 27/2/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גלעד גרוס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27/2/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירב גרוס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27.12.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ירום רומי שימרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27/2/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ליאת שימרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27/2/15 חתימה:
עורך התכנית	שם: מור מודכי בלטי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27/2/15 חתימה:

מור בלטי אדריכלי
אדריכלות, עיצוב פנים, יזמות גדל"ן
משכית 8, הרצליה פיתוח
מ.ר. 124215
6863739-054

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/1996		4440	קביעת גובה מבנה ותוספת זכויות	שינוי	מק/ש/22/יא
31/10/2007	384	5732	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/22/יז. הוראות תכנית ש/מק/22/יז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/22/יז
08/12/2003		5254	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/22/כא. הוראות תכנית ש/מק/22/כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/22/כא

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מור מודכי בללטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מור מודכי בללטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250		23/12/2015	מור מודכי בללטי		23/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/12/2015	מור מודכי בללטי		23/12/2015		לא

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	גלעד גרוס			זכרון יעקב	ספיר	52 א	052-5528065		giladg@bynet.co.il
	פרטי	ירום רומי שימרון			זכרון יעקב	ספיר	52	052-3353788		romi@telerom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד גרוס			זכרון יעקב	ספיר	52 א	052-5528065		giladg@bynet.co.il
פרטי	ירום רומי שימרון			זכרון יעקב	ספיר	52	052-3353788		romi@telerom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גלעד גרוס			זכרון יעקב	ספיר	52 א	052-5528065		giladg@bynet.co.il
בעלים	מירב גרוס			זכרון יעקב	ספיר	52	050-3013301		meravgross@gmail.com
בעלים	ירום רומי שימרון			זכרון יעקב	ספיר	52	052-3353788		romi@telerom.co.il
בעלים	ליאת שימרון			זכרון יעקב	ספיר	52 א	04-6396048		liat@telerom.co.il

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	מור מודכי בלטי			זכרון יעקב	המיסדים	15	077-4418167		morconcept @walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

קביעת גובה מבנה ותוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גובה מבנה עד 9.90 מ' במקום 8.50 מ' עפ"י סעיף 62א(א) ס.ק 4 (א)
2. קביעת קווי בניין עד 3.0 מ' במקום 4.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א) ס.ק 4
3. תוספת זכויות בניה עד 15.0 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א) ס.ק 16 (2)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.773

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת של 15 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.16. בהתאם לתכנית ש/22/מק/יא - סך כל השטחים העיקריים הוא %42 (36% מעל הקרקע ו-6% מתחת לקרקע = 325 מ"ר).	340		+15	325	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	705
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	705

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	772.93	100
סה"כ	772.93	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	772.93	100
סה"כ	772.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו עפ"י התכנית החלה על השטח ש/מק/22/יא ועדכוניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין מתוכנית קודמת</p> <p>1. קוי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט לכל הבניה הקיימת ערב הפקדת תכנית זו, וכל בניה מוצעת תהיה עפ"י התכנית החלה על השטח ש/מק/22/יא ועדכוניה.</p> <p>2. גובה המבנה יהי עפ"י הקיים בשטח (9.90 מ') ערב הפקדת תכנית זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	36	2	9.9	3	391	294 (1)	39	46	12 (2)	770	1	705	מגורים	מגורים א'
(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	3														

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל התוספת למותר עפ"י תכנית החלה על השטח ש/מק/22/יא ..
(2) לממ"ד.

(3) הבניה הקיימת תהיה עפ"י המסומן בתשריט וכל בניה מוצעת תהיה עפ"י התכנית החלה על השטח ועידכונה.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי																								
	<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>																								
6.2	חניה																								
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>																								
6.3	חשמל																								
	<p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: left;">5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> <td style="text-align: left;">20.00 מ' -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">35.00 מ' -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: left;">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">י. ארון רשת</td> <td style="text-align: left;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> </table> <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>	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	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	20.00 מ' -	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 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	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
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	5.00 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	20.00 מ' -																								
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 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																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</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. 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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) 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 עפ"י תמ"א / 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>? לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>? 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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>? תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>? בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>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.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>עליה לגובה מעבר למבוקש בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>1. 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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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> <p>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. 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 אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הבטחת ביצוע תשתיות. ב. אישור תכנית בינוי.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה,</p>	<p>6.10</p>

<p>תשתיות</p> <p>6.10</p> <p>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>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית הידרנטים</p> <p>ג. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת 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.</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>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>6.11</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12/69) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.12</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>6.13</p> <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> <p>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).</p> <p>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> <p>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p>	

6.13	הוראות בזמן בניה
<p>3.2. 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות 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.</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתריחם	

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

מידית