

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0441121

שינוי יעוד ובינוי בגוש 10102 חלקה 436 בפרדס חנה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
פרדס חנה-כרכור
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2017

לאשר את התוכנית

27/09/2017



יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את יעודה של חלקה 436 ממשקי עזר למגורים, להוסיף זכויות בניה ומספר יח"ד, ולהגדיר את הבינוי בה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ובינוי בגוש 10102 חלקה 436 בפרדס חנה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 308-0441121

1.2 שטח התכנית
2.190 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197625	קואורדינאטה X
709360	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	114	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	436	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966	560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 139
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 209
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1123 א
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



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 ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18/04/2017	שלומי ממון	22/06/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		27/06/2016	שלומי ממון	22/06/2016	1	1: 250	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	הלנה בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@g mail.com
	פרטי	ניב בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@g mail.com
	פרטי	אילן בראל			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@g mail.com
	פרטי	עינת בראל			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@g mail.com
	פרטי	ליאת סלן			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הלנה בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@gmail.co m
פרטי	ניב בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@gmail.co m
פרטי	אילן בראל			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@gmail.co m
פרטי	עינת בראל			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	a.niv.ltd@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ליאת סלן			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	33	04-6272927	04-6273128	

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	117827	ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373	04-6277676	efrat@mama- n-arc.co.il
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne- tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

- שינוי יעוד קרקע.
- הגדלת זכויות בניה.
- הגדלת תכסית.
- הגדלת מספר יח"ד.
- מתן הוראות לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממשקי עזר לדיור מיוחד.
- הגדלת זכויות בניה עיקריות ל-160 מ"ר בממוצע ליחידה.
- הגדלת תכסית ל-30%.
- הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-3.
- התרת בניית קומת מרתף בגובה 2.40 מ' בגודל של עד קונטור קומת הקרקע.
- קביעת הוראות בינוי לפי נספח בינוי מנחה.
- תוספת שימוש לבריכת שחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.19

שטח התכנית בדונם



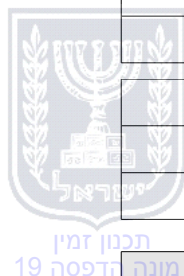
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
210 מ"ר מתחת לקומת הכניסה	792.8		+530	262.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משקי עזר	2,190	100
סה"כ	2,190	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,209.83	100
סה"כ	2,209.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
-בתי מגורים. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים ביחידה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או אותה אומנות - עד 30 מ"ר. -ברכת שחיה - במגרש שבו מותרת הקמת 2 יח"ד או יותר : תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש או פחות, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל הבריכות יחד לא יעלה על 100 מ"ר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
יישמר מרחק 0 או 6 מ' ויותר בין המבנים בתא השטח.	
מרתפים	ב
- תותר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע. - גובה קומת המרתף יהיה 2.40 מ'. - הכניסה לקומת המרתף תהיה מתחום הקומה שמעליה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	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
(9) 5	(8) 4	(8) 4	(8) 4	1	2	(7) 8.5	(6) 3	(5) 30	(4) 90	(3) 210	(2) 150	(1) 582.8	2190	1	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

המרחק בין בניינים בחלקה יהיה 0 או לא יקטן מ 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160 מ"ר בממוצע ליחידה חדשה, לפי תכנית המתאר. 262.8 ליחידה הקיימת.

(2) 50 מ"ר ליחידה, לפי תכנית המתאר ש/1123/א (חניה מקורה, ממ"ד, מחסן ומתקנים טכניים).

(3) 70 מ"ר ליחיד.

(4) 30 מ"ר ליחיד.

(5) התכסית אינה כוללת את שטח הברכה.

(6) 1 קיימת.

(7) לגג רעפים או 7.0 לגג שטוח.

(8) 2 מ' לברכה, 3 מ' לביתן מערכות.

(9) 3 מ' לברכה ולביתן מערכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכה</p> <p>תותר הקמת ברכת שחיה בתנאים הבאים :</p> <p>-במגרש שבו מותרת הקמת 2 יח"ד או יותר : תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש או פחות, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל הבריכות יחד לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>- קווי הבניין לבריכה יהיו : 3 מ' מרווח קדמי, 2 מ' מרווח צידי ואחורי.</p> <p>-קווי הבניין לביתן מערכות תת קרקעי יהיו : 3 מ' לכל כיוון.</p> <p>- חומרי גמר : יותאמו לתכנון המבנים במגרש, ויוגדרו בתכנית הבנוי והפיתוח בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>- מתקנים אלקטרו מכניים וצנרת : לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזית המבנים. כל מתקן שידרש, כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקנים אחרים, יידרש להיכלל בפתרון אדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי או ת"ק.</p> <p>-פרטים : בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש תכנון והצגת פרטים שונים הנדרשים במסגרת תכנון בריכת השחיה. יש להציג פרטים כגון פרטי גדרות ורצופים, פרטי איטום, התחברות לפיתוח קיים, פתרונות לאורך קירות תומכים וכד'.</p> <p>- בטיחות : יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין, כולל ריצוף סביב הבריכה ברוחב 1.0 מ' לפחות, מדרגות גישה נוחות ומעקות בטיחות.</p> <p>- תשתיות - ניקוז : בתכנית הבנוי והפתוח יוצגו פתרונות הניקוז למגרש, כולל מערכת לניקוז מי הבריכה. יש להציג אופן השימוש במי הבריכה להשקיה או לסילוקם למערכת הביוב הציבורית, בכפוף לאישורים הדרושים.</p> <p>- מים : אספקת המים בתחומי התכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>- ביוב : סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. יש לכלול את הפתרון המוצע בתכנית הבנוי ובבקשה להיתר. יורשרו בריכות שחיה רק במקומות בהם קיימת מערכת סילוק שפכים המחוברת למתקן קצה (מט"ש).</p> <p>-איכות הסביבה - אקוסטיקה : הרעש מבריכת השחיה והפעילות הקשורה בה ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"נ.</p> <p>- אכסנת חומרי חיטוי : יש לסמן על גבי הבקשה מיקום אכסנת חומרי חיטוי, כמות מירבית וצורת הצבירה. במידת הצורך יידרש אישור מיוחד לאיכסון חומרים אלה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניות בשטח תכנית זו יהיו על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי</p>

6.3	חשמל
	<p>השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בטבלה המצורפת בנספח החשמל, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט בטבלה, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (ראה טבלה בנספח חשמל).</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן : 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות מי גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</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 : (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. (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). 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>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעסקה" , 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. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בנין) - התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>3. בדיקת קיום אישורים של 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>חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה או מילוי - היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. הועדה המקומית רשאית לפתור 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, בניה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. התאמה לתכנית הבינוי המצורפת (והתאמה מלאה בנושאים המחייבים בה) והגשת תכנית פיתוח מלאה, כולל דרכי גישה, מדרכות, חניות, פילרים ופחי אשפה.</p> <p>2. אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לחזיתות וחומר הגמר של המבנה.</p> <p>3. הריסת מבנים חורגים אם קיימים.</p>
6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.
6.12	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12	היטל השבחה
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



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

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

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

תוך 5 שנים מאישור התכנית	
--------------------------	--

