

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0436527

הוספת זכויות בניה. גוש 11322 חלקה 107. זכרון יעקב



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	שומרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 107 (לשעבר חלקה 63 מגרש 105) היינו חלק מתכנית לשכונת מגורים שתוכננה על כל חלקה 63 בגוש 11322 בזיכרון יעקב.

עקב טעות בתום לב של עורכת הבקשה להיתר חושבו זכויות הבניה לשטחי שירות ע"פ תקנון התכנית המופקדת, ואושרו באופן זה.

בניגוד להיקף שטחי השירות שאושרו בפועל בתקנון התבי"ע שהפנו לתכנית א/1121 תכנית זו באה להסדיר את זכויות הבניה לפי מה שאושר בהיתר הבניה שהוצא לראשונה. התכנית באה להסדיר מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה. גוש 11322 חלקה 107. זכרון יעקב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

353-0436527

מספר התכנית

0.684 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16

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 195543

קואורדינאטה Y 720734

1.5.2 תיאור מקום סמוך לרח' יגאל אלון בזכרון יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלון יגאל	זכרון יעקב

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11322	מוסדר	חלק	107	

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
353-0122184	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
21/01/1982	867	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 188 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 188
07/03/1968	1003	1435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 54 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 54
23/07/1970	2557	1645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 67 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 67
15/01/2015	2842	6967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0122184 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0122184
04/12/2000		4939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 961 א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 961 א
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1121 א
23/04/2002		5068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 950 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 950 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל בילסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל בילסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/08/2016	רחל בילסקי	26/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/08/2016	רחל בילסקי	31/10/2016		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	יריב דהן			קיסריה	הכוכבים	55	04-6290301		
שמאי	פרטי	רענן הלר			חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020	04-6227428	raanan@rhs hamaut.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב דהן			קיסריה	הכוכבים	55	04-6290301		
פרטי	רענן הלר			חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020	04-6227428	raanan@rhshamaut. com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		יריב דהן			קיסריה	הכוכבים	55	04-6290301		
בבעלות מדינה	שמאי	רענן הלר			חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020	04-6227428	raanan@rhshamaut. com

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	רחל בילסקי	0118147		מצפה אילן	(1)		04-6255464	04-6255464	bilskyr@gmail.com

(1) כתובת : מצפה אילן ד.נ מנשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- א. הוספת שטחי שירות למטרות עיקריות בקומת המרתף.
 ב. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת 30 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למטרות עיקריות במרתף לפי סעיף 62 א' (א') סעיף קטן 15.
 ב. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף לפי סעיף 62 א' (א') סעיף קטן 16.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	
105A, 105Z	מגורים א'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
105A, 105Z	מגורים א'	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

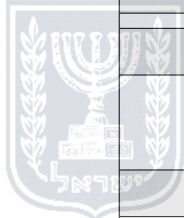
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	684	מגורים
100	684	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	686	מגורים א'
100	686	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבנה מגורים דו משפחתי. בשטח המסומן תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, כולל כלי רכב והולכי רגל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.1.1 מבני המגורים יהיו דו משפחתיים בני 2 קומות + קומת מרתף/חניה. 4.1.2 תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף. 4.1.3 שטחי שירות יהיו: לכל יח"ד יותר לבנות 15 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד על פי תקן, 8 מ"ר מחסן דירתי, בליטות ושונות עד 15 מ"ר, בהתאם לתכנית ש/1121/א. על אלו יוספו בקומת המרתף לכל יח"ד, 15 מ"ר שטחי שירות למטרות עיקריות. 4.1.4 שטחי השירות ישמשו אך ורק לשטחי שירות כמו אחסנה, ממ"ד, חדר מתקנים ללא גישה מחוץ למבנה, גובה תקרה פנימית לא יחרוג מ-2.20 מ', על-פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה שטח זיקת הנאה ייכלל במניין השטחים לחישוב זכויות הבניה למגורים. בתחום זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	3	6	3	2 (3)	2	45	30 (2)	50	101 (1)	370	684	105A	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד :

15 מ"ר חניה מקורה

8 מ"ר מחסן דירתי

15 מ"ר בליטות ושימושים אחרים

12.5 מ"ר מרחב מוגן.

ניתן למקם שטחי שירות גם בקומת המרתף בהתאם לתכנית הקיימת..

(2) למטרות עיקריות ל- 2 יח"ד, נוסף על יתר שטחי השירות המאושרים בתב"עות קודמות. 20 מ"ר למחסן ו 10 מ"ר לחדר מערכות בגובה 2.20 מ'..

(3) לא כולל עלית גג ומרתף.





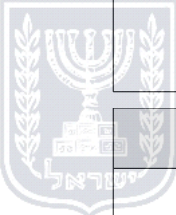


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, כולל בניינים גובלים, תכנית פריסות קירות ותומכים, תכנון השקייה וכו'.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה, אך לא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. ג. במגרשים בהם החניה היא ללא קומת חניה מתחת למבנה אלא חניה חיצונית, תותר חניה מקורה אחת בלבד בבנייה קלה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ו/או תחנת טרנספורמציה, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. במידת הצורך שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ג. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בנייה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנים, פרט למבנים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני או 1.75 מ' מציר הקו. 2. קו חשמל מתח נמוך - בשטח בנוי: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני או 6.5 מ' מציר הקו. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ב בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו. 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ב בשטח בנוי: 9.5 מ' מהתיל הקיצוני או 13.0 מ' מציר הקו. 5. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ב בשטח פתוח (עם שדות עד 300 מ'): 20.0 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על - עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל 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. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3.0 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' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. ה. לא יינתן היתר לחפירה ו/או חציבה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>	<p>6.4</p>

	<p>6.4 חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ו. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד המים, הניקוז והביוב לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י התאגיד. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"י הנחיות של תאגיד המים ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות התאגיד. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ביוב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל התאגיד שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול: 1. מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים), בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין יחבורה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. מערכת כיבוי אש- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.6</p>

<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 בהתאם לתמ"א 4/ב/34. בהתאם להוראות התמ"א, יש להעביר את מי הנגר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימנים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עצים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. 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 רדיום צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות. ג. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גיזום מומחה. ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. 	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי: <ol style="list-style-type: none"> א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 	



פסולת בניין	6.10
<p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרוייקטים אחרים, או מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים, או מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ג. 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>א. 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>	

פיתוח סביבתי	6.11
<p>א. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבנייה לבצע את כל העבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבנייה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות הזום למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:</p> <p>א. האתר יהיה מגודר בגדר אטומה בגובה 2.0 מ' למען הפרדה מהבניינים השכנים.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. במידה וחלקי הבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר ורק עפ"י הנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

זיקת הנאה	6.13
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת הנאה בדבר זכות מעבר להולכי רגל, כלי תחבורה ותשתיות.</p>	



דרכים	6.14
<p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה/שיקום הדרכים נכללים קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת ניקוז מי גשם, מונח הדפסה 15, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורת הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. היטלי דרכים ישולמו כחוק.</p>	

6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/פרגולה המסומן/נת בסימן הריסה הינו/ה מיועד/ת להריסה. אלה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/פרגולה להריסה יהיה הריסת המבנה/פרגולה.
6.16	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית זכרון יעקב ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור הועדה המקומית ל"תכנית בנינו ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים