

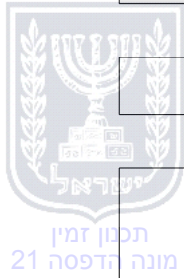
הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0394734

תוספת שטחים למגורים ומסחר, גוש 10207 חלקה 137 בנימינה

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	שומרון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. המקום - חלקה 137 בגוש 10207 בבנימינה הוא חלקה ברח' הגיבורים (כביש 652), פינת רח' השחר, בסמוך למעבר התחתי הישן תחת מסילת הרכבת. למקום נראות ונגישות טובה לכל משתמשי כביש 652 (צפון ודרום) ולתנועה המשתמשת במעבר התחתי - כל התנועות בין מערב למזרח בנימינה.
2. בכוונת היזם להקים מבנה משולב של מסחר ומגורים בחלקה. על כן תוכנית זו מציעה תוספת תכליות מסחריות, תוספת יח"ד ותוספת שטחים. שימושי המסחר מוצעים בקומת הקרקע, ומעליה דירות שאינן גדולות ובנות השגה.
3. כמו כן מוצעת הרחבה של דרך (כביש 652) עפ"י מצב הסלילה הקיים.
4. לתכנית מצורף נספח בינוי מפורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים למגורים ומסחר, גוש 10207 חלקה 137
בנימינה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
353-0394734

שטח התכנית
1.302 דונם

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**

מרחב תכנון מקומי שומרון

קואורדינאטה X 195027

קואורדינאטה Y 714402

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות הגיבורים והשחר, בקירבה למסילת הרכבת ולדרך העוברת מתחתיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות: בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	הגיבורים	בנימינה-גבעת עדה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק	137	12, 139

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

לא רלוונטי

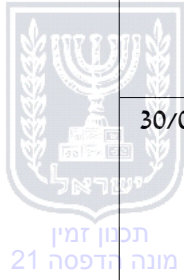
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/208 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/208
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/23/א
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1122/א
16/06/2011	4845	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/1122/ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/1122/ג



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				חנוך רוגינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חנוך רוגינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	15/04/2018	חנוך רוגינסקי	16/04/2018	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	06/06/2017	חנוך רוגינסקי	27/06/2017	נספח טיפול בעצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/04/2018	אריה פלנר	15/04/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/03/2017	חנוך רוגינסקי	27/06/2017	מצב מאושר	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			אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6894880		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 301.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעדיה עם שלם		אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)				office@roginski.co.i 1
פרטי	ארנון שבתאי		אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)				office@roginski.co.i 1
פרטי			אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6894880		office@roginski.co.i 1

(1) כתובת: ת.ד. 301.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סעדיה עם שלם			אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)				
בעלים	ארנון שבתאי			אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)				
בעלים				אשגר בנימינה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6894880		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: ת.ד. 301.

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	חנוך רוגינסקי	78645	רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919	074-7030919	office@rogin ski.co.il
מודד	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל- פחם	(1)		04-6111204	04-6111204	meyad73@g mail.com
אינג'	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997264	09-8997260	fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 359.

(2) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

התרת תכליות מסחריות ותוספת שטחים ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר.

2. שינוי יעוד ממגורים לדרך לשם הסדרת דרך ומדרכה הסלולים בתחום החלקה.

3. תוספת יח"ד, תוספת קומות ותוספת זכויות בנייה.

4. קביעת הוראות לבנייה ולפיתוח המגרש.

5. הקטנת קו בניין קדמי כלפי רח' הגיבורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

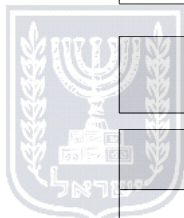
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,294.48	100
סה"כ	1,294.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	143.96	11.12
מגורים ומסחר	1,150.52	88.88

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,294.48	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים במועצה המקומית.</p> <p>2. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים מועצה המקומית.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר שכונתי בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות, במסגרת השטחים המותרים למסחר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה.</p> <p>יחד עם זאת מפאת חשיבות חזות מראה הבניין במרחב, כן תהיה עמידה בבנייה ברוח נספח הבינוי, לרבות השימוש בחיפוי אבן טבעית וקשר להיסטוריה של המקום.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון, חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. התקנת דודי שמש תכלול פיתרון להסתרתם.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
ג	הוראות בינוי

מגורים ומסחר	4.2
<p>1. לא יותרו שימושים של מגורים בקומת הקרקע, למעט מבואות וחדרי מדרגות המובילים לקומות המגורים.</p> <p>2. כניסה נפרדת למגורים ולמסחר - לשימושי המסחר או הציבור יהיו כניסות נפרדות מהרחוב מזו של המגורים.</p> <p>3. תחול חובה של הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>4. היקף יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות			
120 (5)	4 (4)	4	3	1	3	11 (3)	8	1150	360 (2)	1145 (1)	1302	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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:

- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח עיקרי עבור מגורים: 780 מ"ר.
שטח עיקרי עבור מסחר: 365 מ"ר.
- שטחי השירות מעל הקרקע מחושבים לפי 30 מ"ר ליח' דיור/חנות.
שטחי שירות אלו כוללים: מקלטים, חדרי מדרגות ומעלית משותפים, בליטות ושונות.
- הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה הבניין יימדד מחלקו הנמוך ביותר של הבניין ועד רום הגג, מעליו ניתן להקים מעקה בטיחות ומעקות למערכות טכניות בלבד.
לא יתאפשר חדר יציאה לגג.
- סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית על-פי סעי' 192(1) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- קו הבניין כלפי דרך 652 יעמוד על 2 מ' לקומת הקרקע המסחרית, ואילו עבור קומות המגורים העליונות קו הבניין כלפי דרך 652 יעמוד על 5 מ'.
קו הבניין לכיוון רח' השחר - 5 מ'.
תותר בליטה של 1.5 מ' למרפסות לכל הכיוונים.
קו בניין עבור קומת מרתף - 0 מ' לכל הכיוונים.
(5) גוזזטראות מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

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.

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.

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.

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.

6.2**דרכים וחניות**

א. כמות החניות תהיה כפי שנקבע בנספח הבינוי והתנועה ולא תפחת מתקן החניה.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

ג. הכניסה אל המתחם תהיה מרח' השחר בלבד. לא תתאפשר נגישות מדרך 652.

6.3**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.

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'


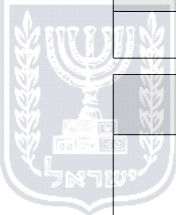

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

6.3	חשמל
	<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> <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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז משמר הנגר:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	פסולת בניין
	<ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבעת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימור חזור באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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

	פסולת בניין	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>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 עודפים חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפים חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</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>	
	פיקוד העורף	6.6
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות / הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר שטחי גינון ונטיעות, שטחי ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>- תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשתה ואישורה של תכנית חלוקה עפ"י תשריט תכנית זו.</p> <p>2. היתר בנייה למגורים ילווה בדו"ח אקוסטי לעניין הרעש מהרכבת. הדו"ח יבחן את הצורך במיגון דירתי ויציע פתרונות מתאימים. הדו"ח יועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידה ויידרשו פתרונות אקוסטיים - הם יבוצעו כתנאי להוצאת היתר בנייה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית של השפעת דרך 652 על המגורים, ובמידת הצורך ביצוע מיגונים כנדרש</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע הסדרת מדרכות ברחובות הגיבורים והשחר (תוך שמירה על רציפות המדרכה לטובת הולכי הרגל), בתחום המגרש.</p>	6.8
	תשתיות	6.9
	א. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי	

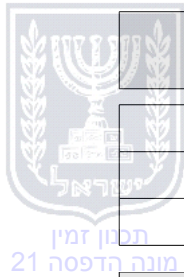
תשתיות	6.9
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



היטל השבחה	6.10
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	אין התניות
2	ביצוע התכנית	אין התניות

7.2 מימוש התכנית

בתוך כ-5 שנים מאישור התכנית.

