

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0585349

שינוי הוראות בניה בגוש 10016 חלקה 85, בנווה חיים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
חדרה
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

התכנית משנה הוראות בניה ברח' א.ד. גורדון בשכונת נווה חיים המאופיינת בבנייה צמודת קרקע. התוספת הינה בהתאם לתכנית המתאר, חד/2020.



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

שינוי הוראות בניה בגוש 10016 חלקה 85, בנווה חיים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0585349

1.2 שטח התכנית 1.475 דונם

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 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 | חדרה |
| קואורדינאטה X | 191300 |
| קואורדינאטה Y | 706050 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|------|
| | 1 | גורדון א ד | חדרה |

שכונה נוה חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10016 | מוסדר | חלק | 85 | |

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 2020 / חד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו. | 6798 | 5358 | 11/05/2014 |
| חד / 450 ה | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 450 ה ממשיכות לחול. | 4783 | 4713 | 11/07/1999 |
| חד / 850 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 850 ממשיכות לחול. | 3407 | 447 | 10/12/1987 |
| חד / 947 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 947 ממשיכות לחול. | 0 | | |
| חד / במ / 900 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / במ / 900 ממשיכות לחול. | 4211 | 3178 | 30/04/1994 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | עדי זכריה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עדי זכריה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 35 30/04/2018 | עדי זכריה | 29/04/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 11: 14 14/04/2018 | עדי זכריה | 14/04/2018 | 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 | רינת אבידן | | | חדרה | (1) | | 052-4000601 | | r4000601@g mail.com |
| | פרטי | תומר כתבי | | | חדרה | (1) | | 052-3138000 | | r4000601@g mail.com |
| | פרטי | טל עדיני | | | חדרה | אויסקין) (2 | 28 | 052-6963645 | | tal.adini@g mail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 52002.

(2) הערה: מיוצג על ידי דוד הרוש.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|------|-----------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| פרטי | רינת אבידן | | | חדרה | (1) | | 052-4000601 | | r4000601@gmail.co m |
| פרטי | תומר כתבי | | | חדרה | (1) | | 052-3138000 | | r4000601@gmail.co m |
| פרטי | טל עדיני | | | חדרה | אויסקין) (2 | 28 | 052-6963645 | | tal.adini@gmail.co m |

(1) כתובת: ת.ד. 52002.

(2) כתובת: מיוצג על ידי דוד הרוש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------|------------|------------------|----------|--------------|-----|-------------|-----|---------------------|
| בעלים | | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 02-9905622 | | info@kkl.org.il |
| חוכר | | אברי לוי | | | בית ינאי | (1) | | 09-8663652 | | |
| חוכר | | טל עדיני | | | חדרה | אוסישקין (2) | 28 | 052-6963645 | | tal.adini@gmail.com |

(1) כתובת: נעורים.

(2) כתובת: מיוצג על ידי דוד הרוש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------|-----------|-----------------|------------|-----------------|------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| הנדסאית אדריכלות | עורך ראשי | עדי זכריה | 18005 | | חדרה | החיד"א (1) | 1 | 04-6225357 | 04-6225357 | hzechar@netvision.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | מיליק גולדשמידט | 661 | מודדי חדרה בע"מ | חדרה | שד רוטשילד | 27 | 04-6325454 | 04-6322072 | milikgol@zahav.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 52407.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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. תוספת יחידת דיור
- ב. תוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מספר יחידות הדיור בתא שטח 851 מ-2 ל-3 יח"ד, על פי סעיף 62א(א) ס"ק (8) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת שטח עיקרי בשיעור 7% משטח המגרש, שהם 103 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) ס"ק (16)א(2) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי קו בניין צידי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ', על פי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת קו בנין לבריכות שחיה 1.0 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.

ה. הגדלת תכסית קרקע מ-30% ל-45% על פי סעיף 62א(א) ס"ק (9) לחוק התכנון והבניה.

ו. הוספת מבנים למגרש וקביעת הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א) ס"ק (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים א' | 852,851 |
| דרך מאושרת | 854 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 851 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 852,851 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 852,851 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 23 | 1.56 |
| מגורים א' | 1,452 | 98.44 |
| סה"כ | 1,475 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 22.79 | 1.54 |
| מגורים א' | 1,453.61 | 98.46 |
| סה"כ | 1,476.41 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. בנייני מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי א. בתא שטח 851 תותר בנייתן של 3 יחידות דיור בשני מבנים נפרדים. ב. המרחק בין המבנים במגרש יהיה 6.0 מ' לפחות. ג. קונטור קומת המרתף לא יעלה על קונטור קומת הקרקע. ד. קו הבנין לבריכות שחיה יהיה 1 מ'. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ג. תחנות לתחבורה ציבורית ד. ריהוט רחוב, לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס ה. גינון ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה ז. חניה |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|-------|--------------------|---------|-----------|--------|-------|-------------------|--------|----|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | | ש"כ שטחי בניה | שירות | | | | | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| (3) 5 | 6 | (3) 3.6 | (3) 3.6 | 1 | (2) 2 | 3.6 | 3 | 45 | 721.4 | 100 | (1) 153.1 | 418.3 | 890 | 851 | מגורים | א' |
| (3) 5 | 6 | (3) 3.6 | (3) 3.6 | 1 | (2) 2 | 2 | 1 | 45 | 389.12 | 50 | (4) 74.98 | 264.14 | 562 | 852 | 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) שטחי השירות כוללים 25 מ"ר לחניה ליח"ד כפול 2 יח"ד מאושרות, 15 מ"ר לחדר על הגג ליח"ד כפול 3 יח"ד מאושרות, ו-10% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות ולמחסן.
- (2) 2 קומות מלאות + חדריים על הגג.
- (3) קו בנין לבריכת שחיה יהיה 1.0 מ'.
- (4) שטחי השירות כוללים 25 מ"ר לחניה ליח"ד, 15 מ"ר לחדר על הגג ליח"ד, 12.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד ו-10% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות ולמחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.

ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

6.2

חניה

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

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/א הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

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.

| 6.3 | חשמל |
|-----|---|
| | <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> |
| | <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |
| | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> |
| | <p>פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר</p> |



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|--|--------------------|
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.6</p> |
| <p>או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסת 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. ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | |
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת, הערמת חומרי עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע על פי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנות.</p> | |
| <p>רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.8</p> |
| <p>השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית על פי החוק.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר. ב. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור הפיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, פתרונות להסתרת כביסה, פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית, פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים, פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה, פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה, פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו</p> | |

6.11 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לייר | |

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

