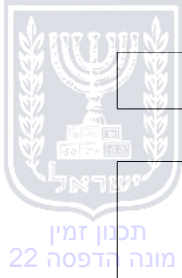


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0629964

מגורים בחלקו הצפוני של רח' הדקלים



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:
07/08/2019

לאשר את התוכנית
24/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בחלקות הממוקמות בחלקו הצפוני של רח' הדקלים, פינת רח' חרמון בפרדס חנה. תכנית זו משנה את יעוד הקרקע ממשקי עזר למגורים א', דרכים ומבנים ומוסדות ציבור תוך איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ומוסיפה יחידות דיור וזכויות בניה.

התכנית תואמת לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית של פרדס חנה, המאפשרת באזור מגורים א' 3 יחידות לדונם.

סה"כ התכנית מבקשת 46 יחידות דיור בשטח ממוצע של 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות + 50 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.

במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור מבוקש שטח של 900 מ"ר עיקרי (120%) + 225 מ"ר שטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים בחלקו הצפוני של רח' הדקלים

308-0629964

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

18.020 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	197200
קואורדינאטה Y	709925

1.5.2 תיאור מקום

רח' הדקלים פינת רח' חרמון בשכונת נווה אבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	א183	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	181	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	א181	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	ג181	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	א179	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	ב181	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	183	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	ב183	

שכונה נווה אבות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק	43, 46, 150-151, 174-176	117

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514	15/08/2017
מק/ש/960 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/960 ו. הוראות תכנית מק/ש/960 ו תחולנה על תכנית זו.	4939		04/12/2000
ש/209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	2661	96	30/09/1980
ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560	22/12/1966
ש/156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/156 ממשיכות לחול.	2935	2182	16/06/1983



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	14: 34 06/03/2019	אסנת אולצוור	06/03/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	13: 10 31/03/2019	אסנת אולצוור	31/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	13: 11 31/03/2019	אסנת אולצוור	31/03/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 25 08/01/2019	אסנת אולצוור	08/01/2019	1	1: 500	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	יואב בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	181	052-4501070		
	פרטי	יובל בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	183	050-6844588		
	פרטי	עמליה בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	181	050-7312631		
	פרטי	לאה הירשברג			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	179	054-2125109		
	פרטי	דוד טמיר			מבוא ביתר (1)			050-6212847		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנחל 61.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	181	052-4501070		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	יובל בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	183	050-6844588		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	עמליה בר עוז			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	181	050-7312631		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	לאה הירשברג			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	179	054-2125109		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	דוד טמיר			מבוא ביתר (1)	מבוא ביתר			050-6212847	osnat@tao-arc.co.il



תכנון ומתן
מונה הדפסה 22



תכנון ומתן
מונה הדפסה 22

(1) כתובת : הנחל 61.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת גם קרקעות בבעלות מדינה.

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	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	נדייר אבו עטא	1318		כפר קרע	כפר קרע		052-8953546		

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 הקרקע ממשקי עזר למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, דרך משולבת ודרך מוצעת, כולל איחוד חלקות תוך קביעת מסי יחידות דיור (סה"כ 46 יח"ד), קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

ב) שינוי יעוד קרקע.

ג) קביעת זכויות בניה.

ד) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	11
דרך מוצעת	22
דרך משולבת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	6, 5, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	6, 5, 3, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	6, 5, 3, 1
זיקת הנאה	מגורים א'	3, 1
להריסה	דרך משולבת	21
להריסה	מגורים א'	5 - 3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	6 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משקי עזר	18,020	100
סה"כ	18,020	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,357.28	7.53
דרך משולבת	705.77	3.92
מבנים ומוסדות ציבור	750.06	4.16
מגורים א'	15,207.25	84.39
סה"כ	18,020.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ובתי דירות, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אומנים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, צימרים/חדרי אירוח בכפוף להנחיות ותקנים של משרד התיירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	מרחק בין יחידות הדיור יהיה 6 מ' או 0 מ' במקרה של קיר משותף. לא תהיה הגבלה במספר מבנים בכל תא השטח.
ב	מרתפים
	המרתף יהיה מחובר לבית, ללא כניסה חיצונית נפרדת.
ג	קווי בנין
	קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. מבנים הקיימים בהיתר ועל פי חוק, החורגים מקווי הבנין המוצעים בתכנית זו לא יידרשו להריסה, אך כל בניה חדשה תעמוד בקו בנין הקבוע בתכנית.
ד	זיקת הנאה
	בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל לבעלי יחידות הדיור ורכבי תשתיות בלשכת רישום מקרקעין.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות ופנאי, שרותי דת, בריאות, קהילה ורווחה, שרותים מוניציפאליים, שרותי חירום, מבנים ומתקנים לספורט, נטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מסעות לכלי רכב, חניות, מדרכות, גינון, תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מסעות לכלי רכב, חניות, מדרכות, גינון, תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות

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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5			4	4	1	2	(2) 8.5	12	40	3120	(1)	600	600	1920	3875	1	מגורים א'
5	5		4	4	1	2	(2) 8.5	2	40	520	(1)	100	100	320	691	2	מגורים א'
5			4	4	1	2	(2) 8.5	14	40	3640	(1)	700	700	2240	4810	3	מגורים א'
5	5		4	4	1	2	(2) 8.5	4	40	1040	(1)	200	200	640	1029	4	מגורים א'
5			5	4	1	2	(2) 8.5	7	40	1820	(1)	350	350	1120	2393	5	מגורים א'
5			4	5	1	2	(2) 8.5	7	40	1820	(1)	350	350	1120	2408	6	מגורים א'
5	5		5	5		4	18		40	1125			225	900	750	11	מבנים ומוסדות ציבור



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) ניתן לנייד שטחי שרות לממ"ד, מחסן וחדר טכני מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- (2) לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם שתמלא את מלוא זכויות הבניה בתחום המגרש כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. 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. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה. המבנים המסומנים בו להריסה אינם מחייבים ומהווים הצעה כחלק מתכנית הבינוי.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת. ב. איסור בניה בקרבת מתקני 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. 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 אוירי 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. 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</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>החשמל.</p> <p>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>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה 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 מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>למרות המסומן בתשריט, ניתן לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור, העתקה או כריתה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</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>	

פסולת בניין	6.7
<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 אינרטית.</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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו.</p> <p>ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
תשתיות	6.9
<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, 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 לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	





תשתיות	6.9
<p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט 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 קוי 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. 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>	

היטל השבחה	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



הפקעות לצרכי ציבור	6.11
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.	

הריסות ופינויים	6.12
המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו. מבנים הקיימים בהיתר ועל פי חוק, החורגים מקווי הבנין המוצעים בתכנית זו לא יידרשו להריסה, אך כל בניה חדשה תעמוד בקו בנין הקבוע בתכנית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

