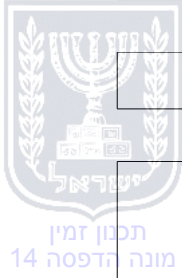


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0578740

מתחם יעקב כהן ז"ל רחוב המיסדים 19 זכרון יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
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

חלקה 42 ברח' המיסדים הינה מתחם משפחתי שנבנה בשלבים. בחלקו המזרחי מבנה ישן משופץ כחלק מדרך היין, המשמש למשרדים, ובהמשכו בתים לבני המשפחה שנבנו במהלך השנים. תכנית זאת באה לבצע התאמות תכנוניות מקומיות במתחם שעיקרן תוספת זכויות לשטחים עיקריים בשעור של 7% וזאת בעיקר כדי להסדיר עליות גג קיימות שישמשו למגורים וכן לנייד שטחים בתוך המבנים שניתנו בחלקם כהקלות במסגרת בקשה להיתר בניה (מס' 20130757). בעבר לא ניתנו הקלות כמותיות (תוספת שטחים). התכנית מציעה:

א. תוספת זכויות בשטחים עיקריים בשעור של 7% בתוך המבנים מבלי לשנות את נפח המבנים הקיימים ומבלי לשנות את מספר יחיד (בעיקר כדי להסדיר עליות גג קיימות שישמשו למגורים).

ב. הסדרת השימוש במבנה הקדמי המשופץ ע"י הגדלת השטח המותר, המיועד לשימוש מסחר/ משרדים/ תיירות בש/12 ג' מ-20% ל-30% מתוך סה"כ השטחים למטרות עיקריות (ניתנה בעבר הקלה 6.5% במסגרת בקשה להיתר).

ג. ניוד 50 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח שירות תת קרקעי (להסדרת שטחי שירות במרתף).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם יעקב כהן ז"ל רחוב המיסדים 19 זכרון יעקב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

353-0578740

מספר התכנית

1.937 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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) (16), 62 א (א) (6)

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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	195900
קואורדינאטה Y	719650

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על שטח הנמצא לאורך מדרחוב דרך היין מצדו המערבי.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	המיסדים	19	

שכונה מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	42	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
07/03/1968	1003	1435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 54 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 54
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 124 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 124
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 207 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 207
16/04/1981	1389	2704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 253 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 253
25/02/1982	1083	279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 269 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 269
03/02/1983	939	2889	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 300
15/03/1988	1345	3543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 383 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 383
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 390 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 390



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 555	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 555 ממשיכות לחול.	4420	3648	20/06/1996
מק/ ש/ 783	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 783 ממשיכות לחול.	4714		21/12/1998
מק/ ש/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 950 ממשיכות לחול.	4934		21/11/2000
ש/ מק/ 960 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 960 ממשיכות לחול.	4939	603	04/12/2000
מק/ ש/ 961 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 961 ממשיכות לחול.	4939		04/12/2000
ש/ מק/ 383 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 383 ממשיכות לחול.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 950 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 950 ממשיכות לחול.	5068		23/04/2002
ש/ 12 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 12 / ג ממשיכות לחול.	5523	3049	30/04/2006
ש/ מק/ 930	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 930 ממשיכות לחול.	6575	4037	14/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף טל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח בינוי	14: 52 31/10/2018	יוסף טל	30/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח חניה	14: 50 31/10/2018	נתן פרי	07/08/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 43 20/06/2019	יוסף טל	18/06/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	ליליאן כהן			זכרון יעקב	המיסדים	19	04-6396855		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליליאן כהן			זכרון יעקב	המיסדים	19	04-6396855		
פרטי	ארז סדריק שפירא			זכרון יעקב	זכרון יעקב		04-6396855		
פרטי	בשמת נטלי שפירא			זכרון יעקב	זכרון יעקב		04-6396855		
פרטי	נדב שפירא			זכרון יעקב	זכרון יעקב		04-6396855		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855	04-6398116	talmisrad@g mail.com
	מודד	ירחמיאל גולדמשיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	(1)	27 א	04-6325454	04-6322072	Office@milik gol.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205	נתן פרי הנדסה בע"מ	זכרון יעקב	(2)		04-6396772	04-6391775	Peering-1@b ezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: חדרה רוטשילד 27 א'.
(2) כתובת: זכרון יעקב ת.ד. 462.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קביעת זכויות בניה במתחם יעקב כהן ז"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הבניה העיקרי המותר מעל הקרקע בשיעור של 132 מ"ר שהם 7% משטח המגרש

לפי סעיף 62 א (א) 16. 7% המבוקשים כתוספת ישמשו לצורכי מגורים ורק 10% מתוכם ישמש למסחר בחזית.

2. הגדלת השטח לשימוש עבור מסחר ותיירות באזור מגורים מיוחד בשיעור של 10% מהשטח העיקרי מעל

הקרקע המותר הקיים (913 מ"ר). סה"כ 30% שטח למסחר ותיירות במקום 20% ללא שינוי בשטח המותר לבניה

לפי סעיף 62 א (א) 6, (שניתן בחלקו כבר כהקלה בהיתר מס' 20130757 מתאריך 10.4.2013). השטח למסחר יהיה

ברצף למסחר המאושר בחזית רחוב המייסדים.

3. שינוי בשטח שירות תת קרקעי ושטח שירות על קרקעי ע"י ניוו 50 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח שירות

תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) 6, (שניתן בחלקו כהקלה בהיתר מס' 20130757 מתאריך 10.4.2013).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

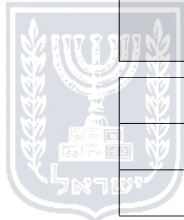


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1
שטח פרטי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	1,668.9	86.06
שטח פרטי פתוח	270.29	13.94
סה"כ	1,939.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,668.9	86.06
שטח פרטי פתוח	270.29	13.94
סה"כ	1,939.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>באזור לדיוור מיוחד ניתן לכלול שימושים לפי ש/12/ג ללא שינוי כדלהלן:</p> <p>1. דירות מגורים. 2. דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ולבעלי מקצועות חופשיים. 3. סדנאות קטנות לאומנויות, בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים. 4. חדרי הארחה צמודים למגורים. 5. חנויות המתאימות לאופי התיירותי של האזור. 6. משרדים. 7. תצוגה של פעילות חקלאית וכפרית וגלריות לאמנות. לא יותרו מסעדות, קיוסקים, בנקים, מועדונים וכן כל שימוש אחר המהווה מטרד לסביבתו ובהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר עסק של מסעדה או מכירת מזון הכולל ישיבה של קהל לרבות עסק של סיטונאות מזון. סך כל שטחי המסחר והתיירות לא יעלו על 30% מכלל זכויות הבניה העיקריות בחלקה. תוספת שטח למסחר יהיה ברצף למסחר המאושר בחזית. 8. תנאי למתן היתר בנייה או היתר שימוש או רישיון עסק יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה, אשר יבטיח הגנה על המגורים שבסביבת העסק המבוקש. השימוש המסחרי יאושר רק בחזית רח' המייסדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>חניה: מספר מקומות החניה יענה על כל הדרישות לפי תקני החניה החלים בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח פרטי פתוח הנמצא בבעלות פרטית ואינו מיועד לבניה. שטח השפ"פ נחשב כחלק ממגרש המגורים לצורך חישוב שטחי הבניה. בשטחים אלה אין לבצע כל עבודת בניה. יותרו עבודות פיתוח גנני, שטחים מרוצפים, דרכי גישה לחניה פרטית, תשתיות פרטיות למיניהם, ובתוך החלקה לבעלי החלקה. בשטחים אלה יישמרו עצים קיימים ויינטעו עצים נוספים, וכל אלה יסומנו כחלק מן הבקשה להיתר. החניות הנדרשות למגרשים יהיו מחוץ לתחומי השפ"פ. בידי הוועדה המקומית הרשות להעביר בתחומי השפ"פ קוי תשתית ובתנאי שהתשתית תהיה תת-קרקעית ושקווי התשתית יונחו בכפוף לכל דין ובאופן שלא יפגעו באפשרויות הבניה בחלקה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>גבולות בין שטחים פרטיים פתוחים או בין שטח פרטי פתוח לשטח ציבורי מכל סוג שהוא, לא תותר הקמת גדר בנויה, שגובהה מעל 1.0 מ' מפני קרקע קיימים.</p>

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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
3	0	0	4	1	2	8.5	7	35	1750	135	(1) 420	150	1045	1318	דיוור מיוחד

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר שימוש מגורים, מסחר ומשרדים.

במקרה של סיום השימוש המסחרי במבנה ניתן להמירו לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה תת קרקעית בגובה 2.20 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.2	חניה
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. למתחם תהיה כניסה אחת מהרחוב (ברוחב המקובל לכניסת רכב אחד) עבור כל מקומות החניה בתוך החלקה.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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 החשמל. 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן</p>

6.3	חשמל
	<p>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>הוראות ניקוז משמר נגר : א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן : 1. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3. מי הנגר העילי מתחומי המגרש יועברו לשטח פרטי פתוח. 4. יושארו לפחות 25% משטח המגרש פנוי מכל בניו או ריצוף להבטחת מטרת חלחול מים לקרקע.</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<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 :</p> <p>(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.</p> <p>(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).</p> <p>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>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על העצים המסומנים בתכנית "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן לא תותר כריתה או פגיעה בעץ.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה לפחות 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ג. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>
6.7	פסולת בניין
	<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> <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 הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>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 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>
6.8	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>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>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>



6.8	תשתיות
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) 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>	
6.9	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	
7.2 מימוש התכנית		

