

19/02/2020

לאשר את התוכנית

## הוראות התכנית

19/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 355-0610576

מכ/939 שינוי בהוראות וזכויות בניה ברחוב השעורה 14 ברכסים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הנה שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש על ידי שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בניה. התכנית נמצאת בבית דו משפחתי בגבעת החרובים רחוב השעורה 14 בישוב רכסים. התוכנית הוכנה על מנת להכשיר בניה קיימת הכוללת פיצול דירה בקומת קרקע. התכנית המוצעת תואמת את רעיון עיבוי וציפוף הבינוי בישוב כפי שממליצה תכנית המתאר 355-0449710 תכנית זו תואמת את הרעיון של יח"ד להשכרה, כפי שמציעה תכנית מתאר 355-0449710 התכנית תואמת את תיקון 117 לחוק המאפשר פיצול דירות בקומת קרקע. התכנית המוצעת מאפשרת שמירה על אופי התכנון הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/939 שינוי בהוראות וזכויות בניה ברחוב השעורה 14  
ברכסים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

355-0610576 מספר התכנית

0.493 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל**

209733 קואורדינאטה X

740121 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום רחוב השעורה 14 שכונת גבעת החרובים רכסים****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10393    | מוסדר   | חלק           |                     | 24                |

**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 |
|-------------|------------------|
| 355-0449710 | 359              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/12/2016 | 1404                    | 7397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תממ/6             |
| 17/02/2020 | 3900                    | 8696               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0449710. הוראות תכנית 355-0449710 תחולנה על תכנית זו. | שינוי   | 355-0449710       |
| 29/08/2019 | 8413                    | 8413               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 355-0661652       |
| 24/11/1994 | 870                     | 4263               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/278. הוראות תכנית מכ/278 תחולנה על תכנית זו.           | כפיפות  | מכ/278            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך          | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                      |                   | אריה שלום  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע       |                   | אריה שלום  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תכנית בינוי מצב קיים | 12: 37 16/06/2020 | אריה שלום  | 20/01/2018  | 1                   | 1: 100   | רקע   | בינוי          |
| לא                  |                      | 13: 25 17/06/2020 | אריה שלום  | 17/01/2018  |                     | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | פרטי | יעקב שפירא  |               |          | רכסים | שעורה | 17  | 04-9893093 | 04-9890156 | arieslom@bezeqint.net.il |
|                | פרטי | חיה שפירא   |               |          | רכסים | שעורה | 17  | 04-9893093 | 04-9890156 | arieslom@bezeqint.net.il |
|                | פרטי | אהרון ביפוס |               |          | רכסים | שעורה | 17  | 04-9893093 |            | arieslom@bezeqint.net.il |
|                | פרטי | שרה ביפוס   |               |          | רכסים | שעורה | 17  | 04-9893093 |            | arieslom@bezeqint.net.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|------|------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי | יעקב שפירא |               |          | רכסים | שעורה | 17  | 04-9893093 | 04-9890156 | arieslom@bezeqint.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מנהל מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר     | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------------|-----------|-----------|---------------|----------|-------|--------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| הנדסאי<br>אדריכלות | עורך ראשי | אריה שלום | 54422         |          | רכסים | הרב עוזיאל )<br>(1 | 13  | 04-9893093 | 04-9890156 | arieslom@be<br>zeqint.il |

(1) כתובת: הרב עוזיאל 13.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קו בנין. מדובר בתכנית לגליזציה, בניה קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין צידיים ואחורי.
2. הגדלת זכויות בניה.
3. שינוי הוראות בניוי.
4. קביעת הוראות לפיצול יח"ד זעירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

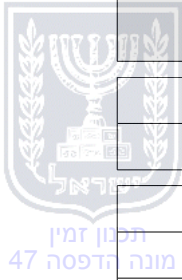
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 1       |

| סימון בתשריט        | יעוד   | תאי שטח כפופים |
|---------------------|--------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 1              |
| להריסה              | מגורים | 1              |



#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |     |        |
|-------------------|-----|--------|
| יעוד              | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים מיוחד | 495 | 100    |
| סה"כ              | 495 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים   | 492.8     | 100          |
| סה"כ     | 492.8     | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים  |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. תותר בניה במרווחים על פי תכנית 355-0661652.</p> <p>ג. יותרו פתחים במרווח צידי קטן מ-3 מ'.</p> <p>ד. יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>ה. כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר איסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות              | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד   |
|------|---------------|------------|-----------|-------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני |                         |                                     |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |        |
|      |               |            |           |                         |                                     |           |                   | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |        |
| (4)  | (4)           | (4)        | (4)       | מעל הכניסה הקובעת (3) 2 | 10                                  | (2) 2     | 60                | (1) 12.5              |       | 13.5              | 80    | 492.8           | מגורים |

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:

- שטחי שרות יותרו עפ"י תקנות חישוב שטחים התשנ"ב - 1992
- זכויות הבניה יתחלקו באופן שווה בין שני חלקי המגרש.
- הכניסה הקובעת לבניין היא במפלס 0.00 עפ"י נספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח חניה מקורה עד שטח של 30 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה בגובה 2.20 מ' המהווים תוספת לתכסית.
- בהתייחס למספר יחידות הדיור במגרש יותר פיצול הדירות ל- 2 יח"ד זעירות. שטח כל דירה זעירה לא יופחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת. דירת מגורים שנוספה מכוח הוראת תכנית זו תשמש להשכרה בלבד. או ליחידת אירוח או למגורי קרוב. כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח. יחידות הדיור הנוספות יקוּזו מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכוח תמ"א 38 או מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2(9)(ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013).
- תנאי למימוש יח"ד נוספת יהיה פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.
- בתוספת עליית גג.
- על פי תשריט קו בנין בצבע תכלת לקומת קרקע בלבד.



**6. הוראות נוספות**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p><b>6.1</b></p> | <p><b>חניה</b></p>   |
|                   | <p>חניה תהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר. יינתן אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת קרקעית באישור הועדה לבנין ערים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.</p>  |
| <p><b>6.2</b></p> | <p><b>חשמל</b></p>   |
|                   | <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006. הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'יקו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד 2.00 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'יכבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ'ישנאי על עמוד 3.00 מ'מררחק מציר הקו: לצמצם רווח קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'יקו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ' באזורים בהם 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p> |
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>הוראות פיתוח</b></p>   |
|                   | <p>א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1: 100 שתשקף את תכנון הקירות התומכים, הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה</p>  |

|            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>6.3</b> | <b>הוראות פיתוח</b>  |  |
|            | <p>במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הדרנטיים וכד'.</p> <p>ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לת.ב.ע.זו. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יצוינו בתכנית להיתר הבניה.</p> <p>ד. שאר ההוראות המרחביות הרלוונטיות שלא צוינו יחולו על תכנית זו.</p>  |  |
| <b>6.4</b> | <b>תקשורת</b>  |  |
|            | <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p>  |  |
| <b>6.5</b> | <b>ניהול מי נגר</b>  |  |
|            | <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט 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, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>   |  |
| <b>6.6</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |  |
|            | <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה".</p> <p>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>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> |  |
| <b>6.7</b> | <b>פסולת בניין</b>   |  |
|            | <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר</p>  |  |

|  |  |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 47</p>  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 47</p> | <p style="text-align: center;"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.7</p> <p>לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p> <p>ד. עודפי חציבה ומילוי:</p> <p>ד.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>ד.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ה. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ז. עודפי עפר יופנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
|  | <p style="text-align: center;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.8</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p> <p>א. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.9</p> <p>1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספר המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 47</p>   | <p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>6.10</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב בישוב.</p> <p>מערכת הביוב לתוספות תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום תת קרקעי.</p>   |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.10</b> | <b>תשתיות</b>   |
|             | <p>מים:<br/>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב בישוב.<br/>ניקוז:<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>   |
| <b>6.11</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|             | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br/>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>   |
| <b>6.12</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|             | המבנה הקל הקיים במרווח אחורי ייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.   |
| <b>6.13</b> | <b>הוראות בזמן בניה</b>   |
|             | <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:<br/>א. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרולים, תרוכו במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.<br/>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.<br/>ג. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.<br/>ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.<br/>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.<br/>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.<br/>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.<br/>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.<br/>ט. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.<br/>י. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב          | התנייה |
|----------|-------------------|--------|
| 1        | שלבי ביצוע התכנית |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|       |
|-------|
| מיידי |
|-------|