

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0650622

הקטנת קווי בניין ותוספת יחידות דיור, גוש 10207 חלק חלקה 51, בנימינה



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
	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

1. התכנית מתייחסת לחלק מחלקה מס' 51 בגוש 10207 בבנימינה.
2. חלק החלקה הכלול בתכנית הינו בשטח 832 מ"ר (מסומן תת-חלקה 5) והוא על-פי הסכם השיתוף בין בעלי הקרקע בחלקה 51. הסכם השיתוף מהווה צרופה לתכנית ומעיד על הסכמת בעלי הקרקע לנתוני התכנית.
3. התכנית מציעה הקטנת קווי בנין שהינם מגבילים מדי כיום עקב צורתו המשולשת של תא השטח, המקשה על בינוי יעיל של זכויות הבניה המוקנות.
4. התכנית מציעה מספר יח"ד בצפיפות התואמת לבינוי הקיים בשאר חלקי חלקה 51.



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

הקטנת קווי בניין ותוספת יחידות דיור, גוש 10207 חלק חלקה 51, בנימינה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0650622

1.2 שטח התכנית 0.832 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	194928
קואורדינאטה Y	714531

1.5.2 תיאור מקום

רח' השחר/המסילה פינת רח' השניים, בנימינה

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	השחר	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק		51

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



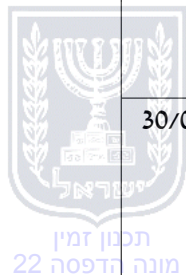
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



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
ש/ 208	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 208. הוראות תכנית ש/ 208 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
ש/ 23 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 / א ממשיכות לחול.	2092	1184	20/02/1975
ש/ 1122 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1122 / א ממשיכות לחול.	5388	2328	05/04/2005
ש/ מק/ 1122 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג תחולנה על תכנית זו.	6251	4845	16/06/2011
ש/ מק/ 1122 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד תחולנה על תכנית זו.	7330	9411	30/08/2016
ש/ מק/ 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002



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	מנחה	1: 250	1	28/08/2018	חנוך רוגינסקי	16: 06 28/08/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/05/2018	חנוך רוגינסקי	11: 28 31/05/2018	תשריט 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	ישי גרנית			בנימינה- גבעת עדה	(1)	12	052-8333720		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השחר 12, בנימינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישי גרנית			בנימינה- גבעת עדה	(1)	12	052-8333720		

(1) כתובת: השחר 12, בנימינה.

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	חנוך רוגינסקי	78645	רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919	074-7030919	office@rogin ski.co.il
	מודד	אבו עטא נדיר מוחמד	1318		פרדס חנה- כרכור	(1)	42			mo59idan@g mail.com

(1) כתובת: המושב 42, כרכור.



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

הקטנת קווי בניין קדמיים (לרח' השחר ולרח' השניים), ותוספת יחידת דיור אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות בנייה בהתאם למטרות התכנית.

1. קביעת קו בניין 5 מ' לרחוב השחר (ע"פ חוק התכנון והבנייה, סעיף 62 א' (א)(4)).
2. קביעת קו בניין 6.5 לרחוב השניים (ע"פ חוק התכנון והבנייה, סעיף 62 א' (א)(4)).
3. תוספת 58 מ"ר לשטח עיקרי, (ע"פ חוק התכנון והבנייה, סעיף 62 א' (א)(16)(2)).
4. תוספת של יחידת דיור אחת כך שיותרו סה"כ 3 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

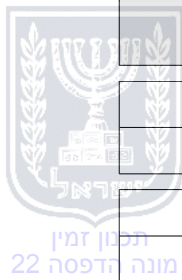


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

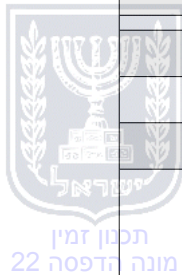
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	832	100
סה"כ	832	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	832	100
סה"כ	832	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבניין מגורים חד/דו/תלת-משפחתי
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</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 תקניות ותת קרקעיות 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>חניה</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר חניה מקורה במרווח הקדמי עפ"י העקרונות כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר חניה מקורה במרווח הקדמי שלכיוון רח' השניים שהינו אזור עם מגבלות בנייה. 2. במרווח הקדמי לכיוון רח' המסילה/שחר ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להקים חניה מקורה ללא קירות ובקירוי קל בלבד. 3. הגובה הפנימי (נטו) של החניה לא יעלה על 2.50 מ'. 4. שטח החניה ימנה במסגרת שטחי השירות. 5. ניקוז הגג יהיה לכיוון מבקש ההיתר.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>רצועה זו נועדה לאפשר בעתיד הרחבת הדרך. ככל ותוגש תכנית להרחבה כאמור לא תהיה כל התנגדות מטעם בעלי הקרקע ו/או יזמי התכנית ו/או כל מי שבא במקומם וכי לא תהיה תביעה מכל סוג לגבי אישור תכנית להרחבת הדרך ו/או ביצוע ההפקעה ו/או ביצוע ההרחבה בפועל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % 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					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)			0 (4)	0 (4)	1	2	8.5 (3)	3	50	513.5			150 (2)	357.5 (1)	830	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן קביעת השטח העיקרי:

א. $36\% * 832 \text{ מ"ר} = 299.5 \text{ מ"ר}$ (מתכנית ש/208)

ב. $7\% * 832 \text{ מ"ר} = 58 \text{ מ"ר}$ (לפי חוק התכנון והבנייה, סעיף 62א(א)(16)(א)(2))
סה"כ 357.5 מ"ר.

שטחים עיקריים יותרו בכל מפלסי המבנה לרבות בקומת המרתף.

(2) שטחי השירות לכל יח"ד:

א. חניה מקורה - 15 מ"ר.

ב. בליטות ושוונות - 15 מ"ר.

ג. מבנה עזר/מחסן - 8 מ"ר.

ד. ממ"ד - 12 מ"ר.

שטחי השירות יותרו בכל מפלסי המבנה לרבות בקומת המרתף.

יותר ניוד בין שטחי השירות, בינם לבין עצמם, בשיעור של עד 20% מכל שימוש שהוגדר כשירות

(3) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או מפני פיתוח.

הגובה הנקוב הינו לגג משופע.

גובה מבנה לגג שטוח יהיה 7.5 מ'. הגובה לא כולל מעקה בנוי או קל, או מסתור לדודים/מתקנים אלקטרו-מכניים..

(4) קווי הבניין הצידיים הם כלפי הגבול הצפוני של התכנית והם 0 מ' בהתאם להסכם השיתוף בין השכנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(5) קו בניין קדמי לכיוון רח' השניים - 6.5 מ'.
קו בניין קדמי לכיוון רח' השחר/המסילה - 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז 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. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

ג. תותר חניה בטור או במקביל.

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.

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<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 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>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ניקוז משמר הנגר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחיול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 	
<p>6.5</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>כריתת עצים בתכנית זו תהיה על-פי הוראות סעיף 83 לחוק התנו"ב.</p>	
<p>6.7</p>	<p>אקוסטיקה</p>
<p>מיגון אקוסטי ואלקטרומגנטי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיגון אקוסטי : <p>במידה ויידרש מיגון אקוסטי יוכן דו"ח אקוסטי ביחס למסילת הברזל והוא יהווה תנאי למתן</p>	





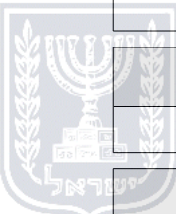
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

	<p>6.7 אקוסטיקה</p> <p>היתר בניה.</p> <p>2. מיגון אלקטרו מגנטי:</p> <p>רק אם הרכבת תחושמל בפועל- לעת מתן היתר בניה יבחן הצורך למיגון אלקטרו מגנטי לאורך התוואי. התכנית תהיה כפופה להנחיות המיגון מפני קרינת אלקטרו מגנטית והשימושים המותרים בקרבה למסילות ברזל על פי ת"ל 18.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.8 פסולת בניין</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> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבעת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימור חזור 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> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפים חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפים חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. <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>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.10 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>6.10</p>

6.10 פיתוח סביבתי	
- 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.	



6.11 קולטי שמש על הגג	
א. במבנה בעל גג שטוח יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. במבנה בעל גג משופע יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג, או מאחורי מסתור המשתלב באופן ארכיטקטוני עם חזית המבנה. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות.	

6.12 תשתיות	
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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	



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

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

