

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0759712

גוש 10101 חלקה 29 - תוספת יח"ד ושטחים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
פרדס חנה-כרכור  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/11/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

04/05/2021

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 מציעה תוספת של 2 יח"ד ושינוי של קווי הבניין הקדמיים והנחיות הבינוי בחלקו המערבי של חלקה 29 בגוש 10101, רחוב האורנים 76 בפרדס חנה-כרכור.

בסה"כ תותר בניית 3 יח"ד במגרש, בשטח כולל של 480 מ"ר שטח עיקרי (160 מ"ר בממוצע ליח"ד), כולל שטחי שירות בסך 50 מ"ר לכל יחידה (קיימת או מוצעת). סה"כ שטחי הבניה במגרש יהיו 660 מ"ר, שהם 31% משטח המגרש. התכנית קובעת שימושי מגורים ומשפחתונים לכל תחום התכנית.

התכנית כוללת שטח המסומן בהנחיות מיוחדות, זאת לצורך גמישות תכנונית לציפוף בעתיד. פיתוח שטח זה יתאפשר רק לאחר עריכת תכנון כולל, זאת בהתאם לעקרונות הקבועים בתכנית המתאר הכוללת ליישוב 353-0138586.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

גוש 10101 חלקה 29 - תוספת יח"ד ושטחים

308-0759712

**מספר התכנית**

2.130 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	197180
קואורדינאטה Y	709665

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלק הצפון מערבי של פרדס חנה כרכור. מצפון ומדרום לה יש מגרשים ביעוד משקי עזר (חלקות 136, 163, 223 בגוש 10101). ממערב לתכנית רחוב האורנים ומעבר לו שטח ציבורי פתוח. ממזרח לתכנית חלקה השני של חלקה 29 בגוש 10101, גם הוא ביעוד משקי עזר.

### 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	האורנים	76	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		29

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966	560	1324	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 1 בגבול תכנית זו.	החלפה	ש/ 1
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 139
30/09/1980	96	2661	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 209 בגבול תכנית זו.	החלפה	ש/ 209
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960/ ו. הוראות תכנית מק/ ש/ 960/ ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 960/ ו
16/06/1983	2182	2935	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 156 בגבול תכנית זו.	החלפה	ש/ 156
01/12/2011	946	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ ד/ 1131. הוראות תכנית ש/ ד/ 1131 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ ד/ 1131



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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		12: 33 09/02/2021	עדי זכריה	09/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 43 01/01/2021	יורם וגשל	31/12/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 49 18/01/2021	עדי זכריה	18/01/2021	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	ניר דודאי			פרדס חנה- כרכור	אשל	6	050-3246175		nirdudaim@gmail.com
	פרטי	שרה דודאי			פרדס חנה- כרכור	אשל	6	050-3246175		nirdudaim@gmail.com
	פרטי	אמנון וולף			פרדס חנה- כרכור	(1)		04-6271371		itamarbitton.law@gmail.com
	פרטי	עמוס וולף			פרדס חנה- כרכור	(1)		04-6271371		itamarbitton.law@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: יפוי כח לעו"ד איתמר ביטון מ.ר. 73067, דרך הבנים 12 פרדס חנה-כרכור, כתובת: (1).

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי נתן			אביאל	(1)		054-5455111		roi@nathan-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 183.

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18005		חדרה	החיד"א (1)	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 52407.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.



משרד  
תכנון ופיקוח  
21 הדפסה



משרד  
תכנון ופיקוח  
21 הדפסה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 ממשק עזר למגורים, תוספת יח"ד וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממשק עזר למגורים א'.
- ב. תוספת יחידות דיור, מ-1 יח"ד ל-3 יח"ד.
- ג. תוספת זכויות בניה.
- ד. קביעת שימושים.
- ה. קביעת הנחיות מיוחדות.
- ו. קביעת הוראות בינוי.
- ז. שינוי קו בניין קדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	291

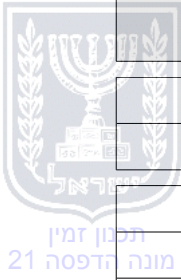
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	291
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	291
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	291

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משקי עזר	2,130	100
סה"כ	2,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,132.9	100
סה"כ	2,132.9	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משפחתונים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות, או לחלופין בנייה עם קיר משותף. ב. לא תהיה הגבלה על מספר המבנים הנפרדים בחלקה כל עוד יתקיימו יתר הוראות התכנית. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד מסך השטח העיקרי המותר ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" בצדה המזרחי של התכנית מהווה שטח המאפשר גמישות תכנונית לציפוף בעתיד. פיתוח בתחום שטח זה יתאפשר רק לאחר עריכת תכנון כולל, כמחויב על פי סעיף 6.15.7 (3) בתכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	5	4	4	1	2	(3)	3	40	43	830	200	150 (2)	480	(1)	291	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

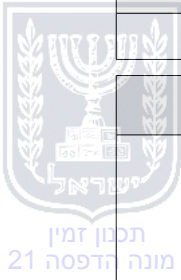
(1) לפי תשריט.

(2) שטחי השירות כוללים ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

(3) עד 8.5 מ' לגג רעפים, עד 7.0 מ' לגג שטוח.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</li> <li>10. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</li> <li>11. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</li> </ol> <p>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.</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 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>



6.3

**ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול 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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

**שמירה על עצים בוגרים**

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
  - ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
  - ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים על ידי גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
  - ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
  - ה. בשלב ההיתר ניתן יהיה ליעד לעקירה עצים בשל פיתוח מוצע, באישור פקיד היערות.

6.6

**פסולת בניין**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
  1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  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 תעוד גמר וטופס חיבור לתשתיות.

פסולת בניין	6.6
<p>ב. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) 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	6.7
<p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.</p> <p>ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חנייה, וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ד. על פי דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש, כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.</p> <p>ה. הריסת כל הבנייה החורגת מקווי הבניין.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה למיצוי חלקי של יחידות הדזור, יהיה הגשת תכנית בינוי המראה את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש, וכוללת את כל יחידות הדזור הקיימות והמתוכננות.</p>	
תשתיות	6.8
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>א. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. היתר אכלוס (טופס 4) לבניין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>3. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם</p>	





6.8

**תשתיות**

מחלקת התברואה של המועצה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

4. בטיחות אש

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בנייה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).

5. קווי תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6. מרחב מוגן/מקלט

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

7. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.9

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

מבנים וחלקי מבנים הקיימים בהיתר, יוכלו להמשיך להתקיים, וכל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית.

6.10

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי החוק.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.