

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0780171

מתחם מגורים בית אל ברח' האגוז בבנימינה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/02/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

10/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בדרום בנימינה, בין רחוב האגוז לדרך המסילה, מדרום לרחוב ששת הימים. קהילת בית אל בבנימינה מגישה תכנית זו על מנת לייעל את ניצול הקרקע שבבעלותה ושה קיימים מבני מגורים של הקהילה, ע"י תוספת יחידות דיור, זכויות בנייה והתאמת השימושים לאורח החיים של הקהילה כקיבוץ עירוני.

התכנית תוסיף 24 יח"ד ותכלול סה"כ 36 יח"ד בגדלים שונים בקומפלקס מגורים שירחיב את ארבעת מבני המגורים הקיימים במתחם ויאפשר בנוסף גם שימושים משותפים לרווחת הדיירים והקהילה כגון: יחידות אירוח, אולם התכנסות, חדר ישיבות, חדר אוכל, גני ילדים, חניות מקורות וכו'.

התכנית תאפשר: שינוי קו בנין צידי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.

תוספת זכויות בניה עיליים לסה"כ 6,012 מ"ר (עיקרי + שרות) וקביעת חניון תת קרקעי בשטח של 1,500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם מגורים בית אל ברח' האגוז בבנימינה

מספר התכנית 353-0780171

1.2 שטח התכנית 6.012 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 | 195602 |
| | קואורדינאטה Y | 713574 |

1.5.2 תיאור מקום מתחם מגורים קיים של קהילת בית אל בין רחוב האגוז לדרך המסילה, בדרום 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10172 | מוסדר | חלק | 75 | 59, 80, 85-86 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 05/05/1994 | 3232 | 4212 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/498 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/498 |
| 05/04/2005 | 2328 | 5388 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122 א ממשיכות לחול. | שינוי | ש/1122 א |
| 26/02/2007 | 1770 | 5633 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122 ב ממשיכות לחול. | שינוי | ש/1122 ב |
| 16/06/2011 | 4845 | 6251 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/1122 ג ממשיכות לחול. | שינוי | ש/מק/1122 ג |
| 30/08/2016 | 9411 | 7330 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/1122 ד ממשיכות לחול. | שינוי | ש/מק/1122 ד |
| 21/11/2000 | | 4934 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950. הוראות תכנית ש/מק/950 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/מק/950 |
| 23/04/2002 | | 5068 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950 א. הוראות תכנית ש/מק/950 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/מק/950 א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אריאל פרוינד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אריאל פרוינד | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 16: 21 24/03/2020 | דוד אלחנתי | 24/03/2020 | 1 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 15: 50 24/02/2021 | אריאל פרוינד | 24/02/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | | 12: 36 22/02/2021 | דוד אלחנתי | 22/02/2021 | 1 | 1: 500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 12: 40 22/02/2021 | יובל ברק | 22/02/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | | 14: 55 08/07/2020 | אריאל פרוינד | 08/07/2020 | 1 | 1: 1250 | 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 | | | קיבוץ בית אל | בנימינה- גבעת עדה | השקד (1) | 17 | 04-6399847 | 04-6390190 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 166.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------|----------------------|----------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | | | קיבוץ בית אל | בנימינה- גבעת עדה | השקד (1) | 17 | 04-6399847 | 04-6390190 | a.kienle@beind.com |

(1) כתובת: ת.ד. 166.

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 |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--|-----------|---------|-----|------------|------------|---------------------|
| מתכנן | עורך ראשי | אריאל פרוינד | | פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8514999 | 04-8514455 | arik@ifreund.co.il |
| אדריכל נוף | סוקר עצים | דוד אלחנתי | 81003 | דוד אלחנתי אדריכלות נוף | רמות מנשה | (1) | | 04-9895705 | 04-9895707 | office@la-nof.co.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---|---------|--------|-----|------------|------------|----------------------|
| מהנדס | יועץ תחבורה | יובל ברק | 116192 | | חיפה | המערות | 1 | | | tayrzb@gmail.com |
| מודד | מודד | רוני שניידר | 844 | רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית | משגב עם | (2) | | 04-9991010 | 04-9990006 | ronisn1010@gmail.com |

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

(2) כתובת: בית רביןאזור תעשיה תרדיון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שדרוג קומפלקס המגורים של קהילת בית אל הכולל יחידות דיור בגדלים שונים, בהיקף של 36 יח"ד ושירותים/שימושים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למגורים א' לשטח למגורים ודיור מיוחד.
- ב. קביעת תכליות ושימושים.
- ג. הגדרת זכויות בנייה והוראות בנייה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח ומתן היתרי בניה.
- ה. קביעת תקן החניה.
- ו. תוספת של 24 יח"ד, כך שבתחום התכנית יהיו בסה"כ 36 יח"ד.
- ז. שינוי קו בניין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דיור מיוחד | 1 |

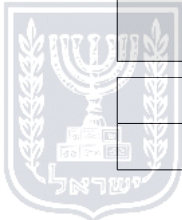
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 6,012 | 100 |
| סה"כ | 6,012 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דיור מיוחד | 6,012.24 | 100 |
| סה"כ | 6,012.24 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דיוור מיוחד |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מבני מגורים, לרבות כל השירותים/השימושים הנלווים, המיוחדים לקהילת בית אל כ"קבוץ עירוני", כגון: לובי כניסה, אולם רב תכליתי, יחידות אירוח לחברי ומתנדבי הקהילה הבאים לביקור, מועדון לחברים, חדרי משחק ופנאי, פעוטונים, גני ילדים, מחסן לחלוקת מצרכים לחברים, מחסנים לדיירי המקום, חניות מקורות וכו'. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | חניה הכניסה לחניון התת קרקעי תתאפשר מכיוון מערב בלבד. |



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) | יעוד | |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת | |
| 5 | 5 | 3 | 3 | 1 | 3 | 12.1 | 36 | 50 | 1500 | 800 | 5212 | (1) | דיור 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:

א. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.

ב. יחידות האירוח המוצעות יבואו בנוסף ליחידות המגורים, ולא יעלו על 10 חדרי אירוח, בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר, מתוך סך שטחי הבניה המותרים (40 מ"ר ממוצע לחדר אירוח).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

| 6.1 | תכנית בינוי |
|-----|--|
| | <p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי למתחם, כפי שתקבע הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 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.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך, ותאושר ביחד עם בקשת ההיתר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למימון מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> |
| 6.2 | <p>חניה</p> <p>תקן החניה בתכנית יהיה חניה אחת לכל שתי דירות מגורים וזאת בתנאי שלא יחול שינוי במצב הקנייני והמגרש יהיה בבעלות האגודה השיתופית "בית אל".</p> <p>במידה ויהיו שינויים בסטטוס הקנייני או שיהיה שימוש עסקי או מסחרי במגרש, יבוטל תקן החניה המופחת והחניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> |
| 6.3 | <p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ט. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> |

| חשמל | 6.3 |
|---|-----|
| <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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

| ניהול מי נגר | 6.4 |
|---|-----|
| <p>א. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>4. קומות תת קרקעיות:</p> <p>4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>ב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ד. תכנון שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית ובטווח קליטה, שהשייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החברה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום השטחים הפתוחים במגרש, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|--|-----|
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> | |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|---|-----|
| <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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 ו/או נטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | |
| פסולת בניין | 6.6 |
| <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>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>ב. חציבה ומילוי</p> <p>1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהיעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר. - לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.7 |
| <p>א. אישור תשריט חלוקה/איחוד תואם לתכנית זו.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע התשתיות.</p> | |

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.7 |
|---|-----|
| <p>ד. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש.</p> <p>ה. במסגרת היתר הבניה יוצג מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי.</p> | |
| תשתיות | 6.8 |
| <p>א. הוראות כלליות:</p> <p>1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>ב. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ד. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר צובר/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ה. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>ז. מים</p> <p>1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>ח. פסולת</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p> | |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | מבנים קיימים |
| | חיזוק מבנים קיימים: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

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

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

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

| | |
|--|---|
| | זמן משוער לביצוע התכנית כ- 10 שנים מיום אישורה. |
|--|---|

