

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0766097

הוספת יחידה בנחלה, גבעת עדה



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 :

30/06/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

13/09/2021

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

נחלת משפחת גרגור מהווה חלקה בשלמות - חלקה 35 בגוש 10147 בשטח של כ-11 דונם. הבעלות על הקרקע של המדינה, בחוזה חכירה למשפחה. תכנית המתאר המאושרת למושב משנת 1982 שמספרה ש/95 קבעה את היעוד למשק עזר אולם החוזה מול רמ"י הינו חוזה נחלה. מטרת התכנית - שינוי יעוד הקרקע ממשק עזר לנחלה, הוספת יחידה בנחלה והשלמה ליחידה גדולה של היחידה הקטנה (עד 55 מ"ר כולל), הוספת זכויות בניה (עיקרי ושרות) ושינוי קווי בנין. התכנית כוללת נספח בינוי, בסטטוס מנחה. לתכנית הוכן נספח תשתיות חלקי לאזור של הנחלה - שכונת ההרחבה שמעבר לנחל בו נבחנו התשתיות הציבוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

גבעת עדה אשר אוחדה עם המושבה בנימינה, אינה מוגדרת בתמ"א 35/1 כישוב חקלאי אלא כישוב מיוחד. לאור זאת, לא חלות על גבעת עדה ההנחיות החלות בתמ"א 35/1 לענין הגבלת יח"ד בלוח 2. לאור ההגדרה כישוב מיוחד וע"פ עמדת לשכת התכנון, היחידה הקטנה נחשבת במניין יח"ד וניתן להוסיף לה זכויות עד ליח"ד גדולה, כמבוקש בתכנית זו.

ב-10/2/20 הוחלט להפקיד תכנית מאר כוללת חדשה לישוב בנימינה גבעת עדה. בתשרי התכנית הנחלה נכללת במתחם 16 - הרחבת גבעת עדה, בתא שטח מס. 152. במתחם זה התכנית מציעה שימור של מאפייני השכונה והמנעות מפיתוח בשטחים העוטפים אותה. כמו-כן מבקשת לאפשר תשתית לתמיכה בפעילות החקלאית. תקנון תכנית המתאר מגדיר ביחס למגורים במתחם הכולל נחלה זו כי צפיפות המגורים תהיה עד 4 יח"ד לדונם. ביחס לתאי שטח 152-154 נקבע כי תותר תוספת יח"ד אחת בכל נחלה. הנחיות והוראות בינוי יקבעו בתכנית מפורטת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת יחידה בנחלה, גבעת עדה

353-0766097

מספר התכנית

10.743 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	200022
קואורדינאטה Y	714232

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האורנים 6, שכונת ההרחבה, גבעת עדה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות: בנימינה-גבעת עדה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	6	

הרחבה, גבעת עדה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10147	מוסדר	חלק	35	

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 8



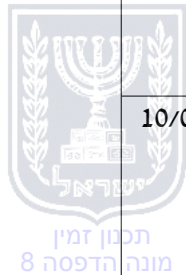
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
26/08/1982	2707	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 95 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 95
26/11/1959	305	719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 368 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 368
04/12/2000	603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 960 ב
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1124 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 1124 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1124 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			לימור רוטיץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לימור רוטיץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	23: 18 03/02/2021	לימור רוטיץ'	29/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		20: 55 30/11/2019	לימור רוטיץ'	27/11/2019	4	1: 1	רקע	תשתיות
לא		20: 34 30/11/2019	לימור רוטיץ'	28/10/2019	1	1: 2000	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	דב ורותי גרגור			בנימינה- גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	14	04-6389135		

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב ורותי גרגור			בנימינה- גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	14	04-6389135		gregor@mcc.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	073-3427541	073-3427620	

(1) כתובת: פל-ים 15 חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לימור רוטיץ'			בנימינה- גבעת עדה	(1)	19	04-6180740		limor.rotics@gmail.com
	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	כפר קרע		04-6352330		asale10@gmail.com

(1) כתובת: הנשר 19 בנימינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 ייעוד החלקה ממשק עזר ל- מגורים בישוב כפרי (נחלה) בהתאם לחוזה הקיים מול רשות מקרקעי ישראל. הוספת יחידת דיור. הוספת זכויות בניה- שטח עיקרי ושטח שרות. שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממשק עזר למגורים בישוב כפרי.

2. תוספת זכויות בניה לשטח העיקרי, באזור המגורים בחלקה א בנחלה.

3. הוספת זכויות בניה ליחידה הקטנה (עד 55מ"ר) והרחבתה ליחידה בגודל רגיל.

4. שינוי קו הבנין האחורי של אזור המגורים בחלקה א בנחלה ל-0.

5. שינוי קו בנין צידי צפוני בחלקו המזרחי הגובל בשטח חקלאי.

6. שינוי קו בנין צידי לאזור החקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	7,767	72.36
משק עזר	2,967	27.64
סה"כ	10,734	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,967.43	27.65
קרקע חקלאית	7,766.61	72.35
סה"כ	10,734.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>באזור מגורים בנחלה - תא שטח מס. 1 יותרו:</p> <p>א. בתי מגורים - 4 יחידות דיור גדולות.</p> <p>ב. מבני עזר לצרכי הבתים כגון מוסכים למכוניות וטרקטורים.</p> <p>ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, במגורי האדם העוסק במקצוע.</p> <p>ד. מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות, סככות לאחסון מיכון חקלאי, מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות, מבנים לעיבוד, אריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית בשטח שלא יעלה על 400מ"ר. מתוכם יותרו לתיירות חקלאית שטח כולל של עד 150מ"ר. הנגישות למחסנים אלו תהיה מחזית הנחלה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר מחסן כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד, שיבנה בתחום קו הבנין או בקו 0 צידי ו/או אחורי.</p> <p>מרחק בין מבנים חדשים לקיימים, ומשמישים למגורים בתחום תא השטח לא יפחת מ-6מ'.</p> <p>מרחק בין מבנים קיימים למגורים יהיה כקיים.</p> <p>תותר הקמת מבנה עזר ובכלל זה לצורך חנייה בתחום המרווח הקדמי והצידי, ללא פתחים ו/או ניקוז לכוון השכן אלא כלפי הנחלה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>ע"פ ס' 15 לתקנון התכנית המאושרת ש/95 יותר מרתף בגבולות הבנין אולם, לא תותר יציאה/כניסה חיצונית אל המרתף. המרתף יבנה במסגרת זכויות הבניה המוקנות.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים. תותר עלייה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10מ"ר והוא יכלל במניין השטחים לשרות.</p> <p>הגגות המשופעים יכוסו רעפים או חומר דמוי רעפים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח מס. 2 הינו ביעוד אזור חקלאי בחלקה א בנחלה. מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאיים ומבני שרות למשק החקלאי. אסורה בו כל בניה למגורים.</p> <p>בין השימושים המותרים - מתבן, סככת מיון, מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים, לטיפול בתוצרת חקלאית, חממות, בתי צמיחה וכדומה. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים יהיו בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, ובהתאם להנחיות המשרד בעת מתן היתר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכויות הבניה למבנים חקלאיים יהיו עד 1500מ"ר במבנה אחד או מספר מבנים צמודי דופן. למבנים לגידול בע"ח יותרו זכויות של 3600מ"ר במבנה אחד או מספר מבנים צמודי דופן. גובה מבנה חקלאי לא יעלה על 10.5מ'.</p> <p>כל בקשה להיתר נדרשת לעמוד במרחקי ההצבה ולקבל חו"ד ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי יהיה הצגת מסמך הכולל הנחיות לגבי מניעת מטרדים, פתרונות נגישות, פתרונות לתשתיות, שילוב המבנה בסביבתו, טיפול בשפכים, מניעת תשטיפים לסביבה ועוד.</p> <p>תותר תכסית בינוי של 60% מהשטח המיועד לחקלאי לטובת חממות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	0	4 (7)	4	1 (6)	2	8 (5)	4 (4)	30	39	3 (3)	3 (3)	200 (2)	949 (1)	2967	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	5	3	3			10.5 (10)		60 (9)	47				3600 (8)	7676	2		קרקע חקלאית

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:

- עד 185מ"ר ליחידת דיור ובסה"כ 740מ"ר. היתרה 209מ"ר לשימושים אחרים מותרים כגון אחסנה ותיירות. יותרו עד 400מ"ר למחסנים, סככות לחקלאות, כמצויין בסעיף 4.1.1.4.ד'.
- עבור ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, בליטות ומתקנים ליחידות המגורים, עד 50מ"ר לכל אחת מיחידה קיימת ו/או חדשה/מותוכנת..
- על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 4 מבני מגורים.
- גובה מבנה מגורים בגג שטוח 8מ' או 9.5מ' עד לשיא גג רעפים. הגובה המצויין כולל מתקנים..
- זכויות הבניה על חשבון מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- בעומק תא השטח יותר קו בנין של 3מ' בלבד-כלפי שטח ביעוד חקלאי.
- למבנים חקלאיים עד 1500מ"ר. מבנים לגידול בע"ח עד 3600מ"ר. המבנים יותרו במבנה אחד או במספר מבנים צמודי דופן..
- תותר תכסית בינוי של עד 60% מהשטח לחממות..
- גובה המבנים יהיה עד 10.5מ' - גובה היצוני של המבנה..



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש/ תא השטח לבניה, ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה. תותר רק כניסה/יציאה אחת לצורך חניה בתוך מגרש המגורים. הכניסה-יציאה ברכב לצורך חניה בתחום אזור המגורים תהיה כמוצג בנספח הבינוי.

6.2

חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים, בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה: (1) תנאי להיתר בניה יהיה- תיאום עם חב' חשמל בדבר תכנון והקמת חדי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שמוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. (2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין בולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3מ'.....מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2מ'.....מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5מ'.....מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ).....2מ'.....מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20מ'.....מ'
 ו. קו חשמל מתח עליון 400ק"ו.....35מ'.....מ'
 ז. כבל חשמל מתח נמוך.....0.5מ'.....מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....3מ'.....מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתאום עם חב' החשמל
 י. ארון רשת.....1מ'.....מ'
 יא. שנאי על עמוד.....3מ'.....מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים ומינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל מתח עליון /על או 3מ' 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 שמוש מבוקשים בקירבת מתקני חשמל יותרו למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

ביוב

יחידות הדיור יחוברו למערכת הביוב של הישוב בנימינה גבעת עדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



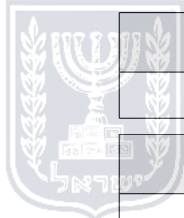
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

<p>6.4</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר</p> <p>1. לפחות 15% מהשטח יהיה פנוי מכל בינוי/פיתוח/ריצוף ויהיה שטח חדיר למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע. רק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו-כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>6.5</p> <p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המבוססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל בקרה הנדסית, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38") מ-2008.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימון של עץ או קבוצת עצים לשימור יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות. כמו-כן לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים לשימור.</p>	
<p>6.7</p> <p>פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שמוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום ואישורים על כניסת 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>6.8</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום, לאחר היועצות עם מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה כחלק מהבקשה להיתר, שתציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית וציפוף בהתאם לעקרונות תכנית המתאר העדכנית, דרכי גישה, ניקוז וכו.</p> <p>3. הריסת המבנה/ים המסומנים להריסה.</p> <p>4. תנאי להיתר למבני אחסון באזור המגורים יהיה מותנה בנגישות מחזית הנחלה בלבד.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.</p>	

6.9 מבנים קיימים	
מבנים קיימים הנכללים בתחום התכנית ולא ניתן להם היתר כדין או שאינם תואמים היתר- אין בתכנית זו כדי להכשירם.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.11 הריסות ופינויים	
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט התכנית.	

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

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

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

לא רלוונטי	
------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8