

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0834283

תוספת זכויות בניה והגדלת צפיפות למגורים בגוש 11321 חלקה 287



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/07/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

09/08/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/12/2020

להפקיד את התוכנית

איתמר בן דוד

20/04/2021

י"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

מגרש ריק בשטח של כדונם ברחוב עציון 4 זכרון יעקב.
ברחוב ובסביבת התכנית קיימת בניה פרטית למגורים צמודת קרקע ודו קומתית.
התכנית מוסיפה 2 יח"ד על 2 יח"ד המותרות, שה"כ 4 יח"ד בהתאם לתכנית המתאר ומציעה זכויות בניה של
160 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות ליח"ד.
כמו כן התכנית משנה קו בנין צדדי מזרחי מ-4 מ' ל-3.5 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה והגדלת צפיפות למגורים בגוש 11321
חלקה 287

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0834283

1 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	195254
קואורדינאטה Y	720345

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלקה הצפוני של המושבה זכרון יעקב בסביבת מגורים ביעוד מגורים א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	עציון	זכרון יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11321	מוסדר	חלק	287	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/950. הוראות תכנית מק/ש/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/950
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/11 בתחומה. הוראות תכנית ש/11 ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו	החלפה	ש/11
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/207 בתחומה. הוראות תכנית ש/207 ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו	החלפה	ש/207
03/02/1983	939	2889	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/300. הוראות תכנית ש/300 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/300
15/03/1988	1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/383. הוראות תכנית ש/383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/383
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/390. הוראות תכנית ש/390 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/390
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/555. הוראות תכנית ש/555 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/555
21/12/1998		4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/783. הוראות תכנית מק/ש/783 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/783



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ש/961 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/961 א. הוראות תכנית מק/ש/961 א תחולנה על תכנית זו.	4939	04/12/2000
ש/1121 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/1121 א בתחומה. הוראות תכנית ש/1121 א ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו	5391	17/04/2005
ש/מק/383 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/383 א. הוראות תכנית ש/מק/383 א תחולנה על תכנית זו.	5056	24/02/2002
ש/מק/930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/930. הוראות תכנית ש/מק/930 תחולנה על תכנית זו.	6575	14/04/2013
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
ש/מק/960 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/960 ד ממשיכות לחול.	4939	04/12/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מור מרדכי בללטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מור מרדכי בללטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 07 24/03/2021	מור מרדכי בללטי	22/03/2021		1: 100	רקע	בינוי
לא		19: 03 18/04/2021	אפרת כהן	25/03/2021		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		19: 05 18/04/2021	אפרת כהן	25/03/2021			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 55 10/03/2021	מור מרדכי בללטי	07/03/2021		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	אילנה דורפמן			זכרון יעקב	קציר	6 א	050-7660480		eropailana@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנה דורפמן			זכרון יעקב	קציר	6 א	050-7660480		eropailana@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	מור מרדכי בללטי	124215		זכרון יעקב	התומר	45	054-6863739		morbalalty.ar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	052-2840602		k0522840602@gmail.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	אפרת כהן	16175759		זכרון יעקב	החצב	76	052-2878244		efrat@gand.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 והגדלת צפיפות למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת צפיפות
2. קביעת שטחי בניה
3. קביעת קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

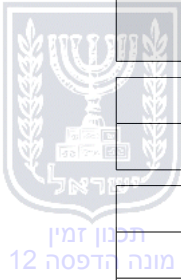
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		287
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	287
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	287
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	287

3.2 טבלת שטחים

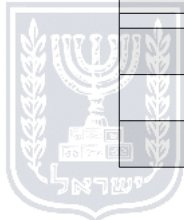
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	998.75	100
סה"כ	998.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	2	8.5 (5)	4	4	50	84 (4)	3	200 (2)	640 (1)	1000	287	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:

קווי הבניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160 מ"ר לכל יח"ד.

(2) 6 מ"ר מחסן עבור כל יח', 28 מ"ר חניה מקורה עבור כל יח', 12 מ"ר ממ"ד עבור כל יח' או עפ"י הנחיות פיקוד העורף, 4 מ"ר בליטות ושונות עבור כל יח'..

(3) יותר ניוד שטח ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא צורך בהקלה.

(4) 64% שטח עיקרי, 20% שטח שרות

(5) גג שטוח 7 מ', גג משופע 8.5 מ'.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותן שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>
6.2	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מסירת המידע להיתר בניה. תותר כניסה אחת למגרש ברוחב עד 6 מ'</p>
6.3	חשמל
	<p>1. 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>2. 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> <p>מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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.</p>

חשמל	6.3
<p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>5. 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>6. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. 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>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים המיועדים לפיתוח-השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף. עודפי מי המגר יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>במסגרת בקשה להיתר בניה ייבחנו פתרונות לטיפול במי נגר (השהייה או החדרה)</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין 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 ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 	



	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. התכנון יתחשב בעצים הבוגרים וישומרו מקסימום עצים בתחום המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) 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 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר 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 הבניין 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 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <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 align="center">6.6</p>
	<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. כל עבודות הפיתוח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. בתחום החלקה תותר הקמת קירות פיתוח שגובהם אינו עולה על 3 מ'. קירות גבוהים מ-3 מ' ידורגו.</p> <p>המרחק בין הקירות המדורגים לא יפחת מ-0.8מ'. האדנית שבין הקירות המדורגים תכיל תשתית לצמחיה עם הכנה להשקיה וניקוז.</p> <p>מעל לקירות הללו תותר הקמת מעקה קל לבטיחות. לא תותר הקמת מעקה קל אטום שאינו אוורירי.</p> <p>3. חובה להקים קיר נקיון לפני תחילת הבניה.</p>	
	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>א. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול:</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי האמורה כחלק מבקשה להיתר בניה. ג. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.9	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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 קווי 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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