

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0898510

שינוי זכויות והוראות בניה ברח' הדגן, בנימינה



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 :

30/03/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

28/07/2022

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

מגרש התכנית נמצא במגרש 47, חלקה 10206, רחוב הדגן בבנימינה בצמוד לנחלת ז'בוטינסקי. עפ"י תכנית מאושרת מס' יח"ד המותר בשטח החלקה הוא 5 יח"ד. מטרת תכנית זו היא הוספת 7 יח"ד על מנת להתקרב לצפיפות המבוקשת בתכנית המתאר של בנימינה-גבעת עדה שאושרה להפקדה בתנאים. כמו כן מבוקשת תוספת זכויות בניה בגין תוספת יחידות דיור, תוספת קומה בהתאם לתכנית המתאר המאושרת להפקדה, קביעת קו בנין אחורי והקטנת קו בנין לכיוון רח' הדגן. היקף הזכויות המאושר הוא 36% והתוספת המבוקשת בתכנית זו היא 30%. סה"כ היקף הזכויות מעל הקרקע בתכנית זו הוא 1570 מ"ר המהווים 66%. התכנון המוצע כולל תא שטח אחד למגורים עם סימון הנחיות מיוחדות לצד הנחל הסמוך. תא השטח למגורים יחולק לתתי שטח עם דרך גישה מרכזית עם זיקת הנאה לכל דיירי המגרש. הבינוי בתא השטח יורכב מחלוקה של 2 מבנים חד משפחתיים, 2 מבנים תלת משפחתיים ומבנה ל-4 יח"ד - סה"כ 12 יח"ד בחלוקה של 8 יח"ד גן בעלות 2 קומות+מרתף ו-4 יח"ד גג עם אפשרות לעליית גג. השטח בסימון הנחיות מיוחדות ישמש לתחזוקה לנחל הסמוך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי זכויות והוראות בניה ברח' הדגן, בנימינה
1.1	מספר התכנית	353-0898510
1.2	שטח התכנית	2.350 דונם
1.4	סיווג 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

195706 קואורדינאטה X

714509 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח הדגן - בנימינה גבעת עדה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הדגן	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10206	מוסדר	חלק	47	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
חפאג/ 39	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות חפאג/39 בתחום תכנית זו בלבד.	1210	992		16/07/1942
ש/ 23 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 23 / א. הוראות תכנית ש/ 23 / א תחולנה על תכנית זו.	2092	1184		20/02/1975
ש/ 208	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/208 בתחום תכנית זו בלבד.	2661	96		30/09/1980
ש/ מק/ 961 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 961 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 961 / ג תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
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/ 1122 / א	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ 1122 / א בכל הנוגע למספר קומות וגובה מבנה. שאר הוראות תכנית ש/ 1122 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005
ש/ מק/ 1122 / ד	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות	7330	9411		30/08/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית ש/ מק/ 1122/ ד בכל הנוגע למספר קומות וגובה מבנה. שאר הוראות תכנית ש/ מק/ 1122/ ד תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 48 12/05/2022	פנינה רוזנברג	12/05/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 42 15/05/2022	שרון לבנברג-דנגור	15/05/2022	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		14: 51 12/05/2022	חנן מלכה	12/05/2022		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 18 12/09/2021	פנינה רוזנברג	12/09/2021		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	שרית כהן (1)			חצרים					finesarit.coh en@gmail.c om
	פרטי	דורון פיין			פרדס חנה- כרכור	מגד	6			doron@fine agrosolutio ns.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חצרים.

**1.8.2 יזם**

**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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגליל, מיקוד 25213.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 ומס' יח"ד ליצירת מתחם מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות והוראות הבניה.

ב. שינוי קוי בנין.

ג. תוספת 7 יח"ד.

ד. תוספת קומה.

ה. הגדלת תכסית.

ו. קביעת הנחיות מיוחדות עבור רצועת תחזוקת הנחל.

ז. קביעת זיקת הנאה משותפת למעבר כלי רכב לגישה לחניות.

ח. קביעת מבנים להריסה.

ט. קביעת עצים לשימור ולהעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1001
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1001
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1001
זיקת הנאה	מגורים א'	1001
להריסה	מגורים א'	1001
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

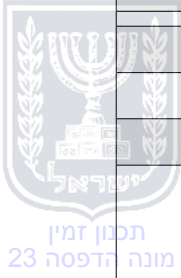
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	2,350	100
סה"כ	2,350	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,376.9	100
סה"כ	2,376.9	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבינוי לאורך הנחל לא יהיה רציף.
ב	<b>זיקת הנאה</b> בתחום מגרש 1001 מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב. כתנאי למתן היתר יהיה רישום זיקת ההנאה עבור בעלי יחידות הדיור בלשכת רשם המקרקעין.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> הרצועה של בתחום המגרש המסומנת בהנחיות מיוחדות בתשריט הינה רצועה לתחזוקת הנחל כולל מעבר כלי רכב ותחום ההכרזה של רשות הניקוז. א. לא תותר כל בניה ו/או עבודות פיתוח מכל סוג בתחום רצועה זו והיא תשמש את רשות הניקוז לצורכי תחזוקת הנחל וסביבתו. ב. לא תוקם כל גדר ו/או חסימה בתחום הרצועה זו ובכל בקשה לגידור ישמר מרחק שלא יפחת מ 3.5 מ' מקו הדיקור העליון של הנחל ובגבול רצועת ההנחיות המיוחדות.



## 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)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
5		3 (5)	12	50	שרות	עיקרי	2000	1001	מגורים א'
אחורי					שרות	עיקרי			
(6)		12 (4)			400 (3)	600 (2)			
צידי-ימני									
4									
צידי-שמאלי									
4									

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:

הערה א: מרחק בין מבנים לא יפחת מ-6 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מיח"ד, עד 30 מ"ר משטח יח"ד.
- (2) סה"כ 50 מ"ר לכל יח"ד. כולל שטח למבנה עזר, מחסן, לממ"ד ולחניון מקורה ל - 2 מקומות חניה.
- (3) 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד צמודת קרקע.
- (4) 12 מ' למבנה עם גג רעפים, 10.5 מ' עם גג שטוח. גובה מבנים בחזית המגרש כלפי הרחוב לא יעלה על 8.5 מ' לגג משופע או 7 מ' לגג שטוח מדוד מקו עוקב קרקע טבעי.
- (5) תותר עלית גג מעבר למספר הקומות המותר.
- (6) לא יפחת מ-10 מ' מקווי דיקור (גדות) הנחל בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:                  על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.                  גדרות ומעקות:                  גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>
6.3	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.4	<p><b>חשמל</b></p>
	<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.                  2. איסור בניה בקרבת מתקני 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/א הקרוב ביותר של המבנה.                  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר הקו.                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  ט. כבלי חשמל מתח עליו בתאום עם חברת החשמל.                  י. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  יא. שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.                  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.                  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23






תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></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><b>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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> <p>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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>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>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. 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 (</p>

	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 ( 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>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>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין מונח הדפסה 23</p> <p>שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>- 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>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p> <p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.9</p> <p>1.בקשה להיתר תכלול תכנית הבינוי שתערך בקנה מידה 1: 500 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. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2.תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>3.הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>4.אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית וקיומו של פתרון קצה.</p> <p>5.אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>תנאים למתן טופס איכלוס</p> <p>חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית.</p>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>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>	





תשתיות	6.10
<p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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>	
עתיקות	6.11
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>הריסת המבנים המסומנים ע"ג התשריט כמיועדים להריסה תהיה תנאי למתן היתרים במגרשים.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23