

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

08/01/2023

תכנית מס' 353-0716183

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת שטחי בניה בחלקה 92 גוש 11303, זכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 92 ממוקמת בחלקו הצפון-מזרחי של רח' המייסדים. החלקה מחולקת לשני חלקים שונים מבחינת הגאומטריה של המגרש וגובה הקרקע. תכנית זו מתייחסת לחלק המערבי של החלקה ומסתמכת על הסכמי שיתוף שנחתמו בין הבעלים ונוגעים לחלוקת הזכויות המאושרות ואפשרות המעבר בין שני החלקים של החלקה.

יש לציין כי הפרשי הגובה בין החלק הקדמי לחלקה האחורי של חלקה 92 (הפרש 5 מ') לא מאפשרים גישה לרכב מרחוב המייסדים לחלק המזרחי. וכן כי תכנית 353-0344325 שאושרה לאחרונה ביטלה את רצועת התשתיות בגבולה המזרחי של החלקה ובכך איפשרה גישה מוסכמת לחלקה המזרחי של חלקה 92 דרך חלקה 93 ולא דרך שטח התכנית.

בתחום התכנית נמצא שטח צר וארוך ובו מבנים לשימור. בשל מבנה החלקה ומגבלות השימור, אין נגישות לפני המגרש, קוי הבנין המאושרים אינם מאפשרים בניה במגרש וזכויות הבניה המאושרות לא מספיקות על מנת לאפשר את השמושים המותרים. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ומשנה את קוי הבנין על מנת לאפשר תכנון טוב יותר ולאפשר שמושים מעורבים של מגורים, תיירות, ומסחר.

על פי הסכמי השיתוף זכויות הבניה (מתוך הזכויות המאושרות לכלל החלקה) לשטח התכנית הן 154 מ"ר עיקרי ו-110 מ"ר שירות. תכנית זו מציעה תוספת שטח עיקרי וניוד שטחים משטחי השירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה בחלקה 92 גוש 11303, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0716183

1.2 שטח התכנית 0.640 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 לייר

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	196000
קואורדינאטה Y	720175

1.5.2 תיאור מקום

במרכז המושבה, בחלקו הצפון-מזרחי של רח' המיסדים.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	המיסדים	78	

שכונה מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	מוסדר	חלק		92

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 27



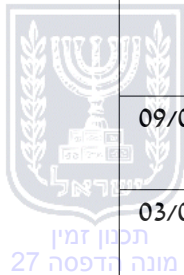
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/11.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 300	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/300.	2889	939	03/02/1983
ש/ 1121 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	5391	2409	17/04/2005
ש/ 792 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 792 / ב ממשיכות לחול.	6941	1804	14/12/2014
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/ 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד	10: 43 09/05/2021	נטלי מסיקה	12/08/2018	101		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי	08: 43 11/12/2022	אסנת אולצוור	11/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 23 23/02/2021	אסנת אולצוור	23/02/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	רות ענבר			תל יצחק	(1)		054-8113868		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחוזת פולג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות ענבר			תל יצחק	(1)		054-8113868		osnat@tao-arc.co.il

(1) כתובת: אחוזת פולג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
יועצת שימור	יועץ	נטלי מסיקה			תמורים	(2)				nataliem@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: ת.ד 248.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 שטחי בניה, שינוי קוי בנין והנחיות לשימור מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת שטחי בניה.

(ב) שינוי קוי בנין.

(ג) קביעת הנחיות לשימור מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		8
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	8
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	8
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	640	אזור מגורים א'
100	640	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	639.84	מגורים א'
100	639.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



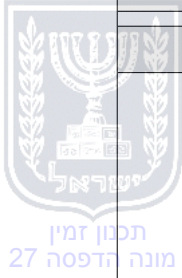
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מגורים.</p> <p>(ב) במבנים לשימור בחזית רחוב המייסדים ניתן לאפשר גם שימושים מסחריים כגון גלריות, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כולל קליניקה (לא יותרו מסעדות).</p> <p>(ג) במבנים לשימור יתאפשרו, בנוסף למגורים, שימושים של מסחר ותיירות לטובת 2 יחידות אירוח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בחלקו המזרחי של המגרש יתאפשרו 2 יח"ד ב-3 קומות. סה"כ גובהו הסופי של המבנה לא יעלה על 7 מ' לגג שטוח ו - 8.5 מ' לגג משופע, כאשר מפלס ה -0.0 יימדד מרצפת מבנה הרפת (מבנה מס' 2). חריגה ממספר הקומות ומגבהים אלה תהווה סטייה ניכרת מהגדרתה בחוק.</p> <p>(2) קו הבניין הצידי צפוני בשטח זה יעמוד על 3 מ'.</p> <p>(3) יתאפשר בינוי צמוד דופן למבנה הרפת (מבנה לשימור 2), ובתנאי שממשק ברוחב של 1 מ' יהיה בסגירת זכוכית ומתכת לאורך כל חזית המבנה.</p>




6. הוראות נוספות

6.1	חניה
6.2	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</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.</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</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> <p>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 בתוכנית המתאר 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>



6.2	חשמל
	<p>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	שימור
	<p>(א) אדריכל אתר - הועדה המקומית תמנה אדריכל בעל נסיון וידע מוכח בשימור מבנים כיועץ מקצועי של הועדה המקומית לבדיקה והמלצות של התכנית, והוא אשר יוגדר כאדריכל האתר.</p> <p>(ב) הבקשה להיתר בניה תתואם עם הועדה לשימור אתרים זכרון יעקב שתפעל לפי סעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן ועדת השימור), ושתתייחס בין היתר למידת התאמת הבקשה להוראות תכנית זו ובייחוד להבטחת מטרות השימור. בנוסף לאמור לעיל, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת חו"ד אדריכל האתר, שתתייחס לאופן שימור המבנה, שחזורו או שיקומו.</p> <p>(ג) בהתייעצות עם ועדת השימור ואדריכל האתר ניתן לאשר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים, המחויבים לפי תרשימים בנספח הפרטים של התכנית וזאת, בתנאי שחומרי הגמר של המבנה, החזיתות והגדרות יהיו בהתאמה ארכיטקטונית למבנים ברחוב ולא יהוו שינוי מהותי ממטרות השימור ומהאופי הייחודי וההסטורי של המושבה.</p> <p>(ד) בהתייעצות עם ועדת השימור ואדריכל האתר, הועדה המקומית יכולה לקבוע את שלביות ביצוע השימור והשחזור הנגזרים משלביות הבניה בחלקה, כך שיישמר היחס בין היקף הבניה החדשה לבין היקף השימור והשחזור הנדרשים.</p> <p>(ה) באם לא ימונה אדריכל אתר תשמש ועדת השימור כחלופה לחוות הדעת הדרושה לאישור מונה הדפסה 27 תכנון זמין מונה הדפסה 27 התכנית.</p> <p>(ו) תנאי להליך הרישוי יהיה הכנת תיעוד מלא לכל המבנים בחלקה, לאישור ועדת השימור. תיק התיעוד יכלול גם תיעוד של החללים הקיימים מתחת לגרם המדרגות.</p> <p>(ז) לא תותר הריסת מבנה לשימור. במידה ומבנה לשימור ייהרס בניגוד להוראות התכנית לגביו, לא ניתן יהיה לממש ולנצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לצורך בניה חדשה.</p> <p>(ח) למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ועדת השימור/ ו/או ממונה השימור ובהתאם לממצאי התיעוד המלא.</p> <p>(ט) אין לפגוע במבנים לשימור או בחלקי מבנים או בכל מרכיב מכני או במתקן מקורי השייך לאתר. העתקה זמנית של אלמנטים מותרת רק אם היא הכרחית לביצוע, ולשם הרכבה חוזרת במקום.</p> <p>(י) התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>(יא) לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>(יב) לא יינתן היתר לבניה חדשה בחלקה לפי שיושם שימורם של המבנים המיועדים לשימור בחלקה.</p> <p>(יג) מבנה הנגריה המסומן בתשריט בסימון מבנה לשימור מס' 3, הינו מבנה לבדיקה, שתבוצע על ידי מהנדס בעל התמחות במבנים לשימור, וייקבע שתנאי להליך - הרישוי יהיה דיון וקבלת החלטה, בדבר הצורך לשמרו, בוועדת השימור של המועצה המקומית.</p>

<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>יד) יש לשמר את גדר הלבנים בחלק הדרום מערבי של החלקה. גדרות האבן ההיסטוריות יסומנו לשימור. טו) לא יותר שמוש בחלונות ראווה במבנה לשימור שהשמוש בו מסחרי, שאינם החלונות המשוחזרים (או הקיימים) על פי תיק תעוד.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג) 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. ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב) 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. ג) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד) תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</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: 1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי</p>	

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>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>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ב) הבקשה להיתר תתיחס למימושן המלא של זכויות הבניה ותכלול את כל עבודות הבניה, השימור, הפיתוח, ההריסה והשיפוץ המתחייבות.</p> <p>ג) הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי כללית לחלקה בשלמות, שתציג את מיצוי מלוא זכויות הבניה וכן את תכנית האלמנטים המחויבים בשימור ושיפוץ על פי נספח השימור, וכן תציג גם השתלבות של גינון וגדרות.</p> <p>ד) תנאי הליך הרישוי לשימושים שאינם למגורים, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ה) הצגת שמירה והגנה על מבנה הרפת (מסומן בתשריט כמבנה לשימור 2), ובמיוחד על שלמות קיר האבן בחזית המזרחית.</p> <p>ו) הצגת שמירה על אבחנה ברורה בין מבנה הרפת (מסומן בתשריט כמבנה לשימור 2), לבין המבנה החדש ושימוש בחומרים קלים ושקופים במפגש בין המבנה הקיים לחדש.</p>

6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<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 לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים 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>כל חיבורי החשמל והטלפון בתחומי התכנית יהיו בכבלים תת-קרקעיים. במגרש תותר התקנת אנטנה אחת לטלויזיה וזו תותקן בירכתי המגרש (בחלק המרוחק מרח' המייסדים).</p> <p>ה) מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>

6.9	שילוט וסימון
	<p>א) ועדת השימור תתפקד כועדה המקצועית בנושא השלטים.</p> <p>ב) התקנת שילוט מסחרי תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות הוועדה</p>

שילוט וסימון

6.9

המקצועית ולנספח הפרטים. לא יותר שמוש בשלטים מחומר פלסטי (פרספקס וכד'י). להבטחת מראה הבנין והשילוט מודגש בזאת שתנאי לחידוש רשיון עסק יהיה אישור בכתב מטעם הועדה המקצועית שהשילוט ומראה החזיתות תואמים את תנאי היתר הבניה.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

מייד.

