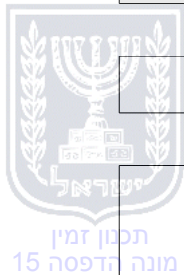


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0999698

הקטנת קווי בניין בחלק מתכנית ש/643 (שכונת ההדרים, בנימינה)



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת חלק ממגרשי תכנית ש/643 - שכונת ההדרים בנימינה. עבור מגרשים אלו נדרשת הקטנה של קווי בניין צידיים מ 4 מ' לפי ש/643 ל-3 מ', על מנת להגמיש את תכנון הדירות.

שאר ההוראות של תכנית זו הותאמו להוראות ש/643 והותאמו לנוהל מבא"ת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קווי בניין בחלק מתכנית ש/643 (שכונת ההדרים, בנימינה)
מספר התכנית	353-0999698	
שטח התכנית	26.194 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	
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	194795
קואורדינאטה Y	713488

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים שונים המיועדים למגורים ע"פ תכנית ש/643 האזור נמצא בדרום- מערב בנימינה, מדרום לרחוב הברוש וממערב לרחוב קציר.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בנימינה-גבעת עדה

שכונת ההדרים, בנימינה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	40-41, 43, 46, 48, 54, 58, 60, 73, 75, 85, 87-89	חלק	מוסדר	10161

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
ש/ 643	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 643 ממשיכות לחול.	6080	2738		28/04/2010
ש/ 1122 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ש/ 1122 א ממשיכות לחול	5388	2328		05/04/2005
ש/ מק/ 950 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ש/מק/ 950 א ממשיכות לחול	5068			23/04/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנוך רוגינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חנוך רוגינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/07/2022	חנוך רוגינסקי	14: 31 21/06/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	14/02/2022	חנוך רוגינסקי	10: 02 16/02/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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
מיופת כח	פרטי	יונית גולן אברהם (1)			בנימינה- גבעת עדה	המורג	19			yonit@ya-shamaut.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופת כח כיום ומגיש מטעם בעלי עניין בקרקע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונית אברהם			בנימינה- גבעת עדה	המורג	19	052-3657483		yonit@ya-shamaut.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך רוגינסקי		רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919		office@rogin ski.co.il
מודד	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל- פחם	(1)		04-6111204	04-6111204	meyad73@g mail.com

(1) כתובת: טירה, מיקוד: 4491500, ת.ד. 2687.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הקטנת קווי בניין צידיים בחלק ממגרשי תכנית ש/643

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין לתאי שטח/חלקות שמספרן:

40, 41, 43, 46, 48, 54, 58, 60, 73, 75, 85, 87, 88, 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	89 - 87 , 85 , 75 , 73 , 60 , 58 , 54 , 48 , 46 , 43 , 41 , 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	26,193.97	מגורים א'
100	26,193.97	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	26,193.97	מגורים א'
100	26,193.97	סה"כ



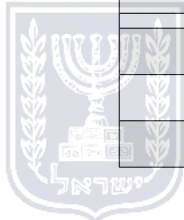
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבני מגורים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, בגובה מרבי של שתי קומות.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2		(4)	50	(3) 50		(2) 35	60%	(1) 500	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

- (1) שטח השירות כולל 15 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן ו-2 מ"ר לשונות.
- (2) לא יותר ניוד זכויות הבניה של קומת המרתף למפלס על קרקעי.
- (3) יותר שימוש בעלית גג בלא חריגה משטחי הבניה והגובה המותרים.
- (4) מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה על פי צפיפות של 4 יח"ד לדונם. כל סטייה (כולל בניה של פחות מהמצויין), תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- כל שתי יחידות דיור במגרש יבנו במבנה דו משפחתי.
- (5) גובה המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת:
 - למבנה של שתי קומות עיליות עם גג משופע: 8.5 מ'
 - למבנה של שתי קומות עיליות עם גג שטוח: 7.0 מ'
 - למבנה של קומה עילית אחת עם גג משופע: 5.5 מ'
 - למבנה של קומה עילית אחת עם גג שטוח: 4.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) שטח השירות כולל 15 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן ו-2 מ"ר לשונות.
- (3) מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד.
- (4) מספר יחידות הדיור בתא שטח יהיה לפי טבלאות האיזון המאושרות לתכנית ש/643.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ב. חישוב גובה מבנה מגורים יהיה כמפורט בתכנית ש/1122/א.</p> <p>ג. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתו בחלל הגג.</p> <p>ד. צנרת- התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. מתלי כביסה- מיתקן לתליית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מעיצוב של הבניין ויתואר בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. מיכלי גז, דלק ומדחסי מזגנים- מיכלי גז, דלק ומדחסים ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ז. חזית רחוב- הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תיאור חזית הפונה לרחוב, של הבניין המתוכנן והבניינים הקיימים ו/או המתוכננים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>במגרשים בהם יש שביל פנימי, משותף, לגישה לבתים שבתחום המגרש, חובה לבצע את השביל והתשתיות העוברות בו ולרשום את זכויות המעבר, כבר בשלב הבניה של יחידת הדיור הראשונה במגרש.</p>	
6.3	טבלאות איזון והקצאה
לפי ש/643	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
ע"פי תכנית ש/643	
6.5	הפקעות ו/או רישום
לפי ש/643	
6.6	הוראות פיתוח
<p>א. חצרות : הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה ותוארו הסדרי חניה (כולל מיקום שער כניסה לחניה וכיוון פתיחתו), גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אצירת אשפה, מוני מים ופילר חשמל, בלוני גז וגינון.</p> <p>ב. גדרות : על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בניית גדר, על פי עיצוב שייקבע בתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית. כל הגדרות יהיו על פי תכנית ש/1122 א'.</p> <p>ג. מיתקן אצירת אשפה : מיתקן אצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.</p>	
6.7	ניהול מי נגר
1. השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט	

6.7

ניהול מי נגר

תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
2. תכנון שטחים פתוחים: יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8

פסולת בניין

א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
 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).
 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 בניה הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי: ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון:
1. עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center">תנאים להכנת תוכנית בינוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. תכניות בינוי לשטח התכנית:</p> <p>1. לפני הוצאת היתרי בניה תוגש, לוועדה המקומית, תכנית בינוי לכל שטח התכנית. אישור תכנית הבינוי יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תיערך בקנ"מ 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. תשתיות: לתכנית הבינוי תצורף תכנית מפורטת לתשתיות, לכל שטח התכנית, שתכלול בין היתר את תכנון הניקוז, הביוב, אספקת המים והדרכים.</p> <p>3. שלבי הביצוע: בתכנית הבינוי יוגדרו שלבי הביצוע של המגורים בהתייחס לביצוע התשתיות, הדרכים ומבני הציבור וזאת בנוסף לשלבי ביצוע לדרכים כמצויין בסעיף 26 ב' לתקנון זה. שלבי הביצוע יקבעו על ידי הוועדה המקומית, בתאום עם המועצה המקומית ועל פי העקרונות הבאים:</p> <p>3.1. לכל שלב יקבעו שטחי הציבור, הדרכים והתשתיות שיפותחו באותו שלב, ובאופן שיובטח פיתוחם במקביל להקמת בתי המגורים.</p> <p>3.2. מתחמי בניה, במידה ויקבעו, יהיו ככל הניתן רציפים ובין דרכים.</p> <p>3.3. בדרכים, בכל שלב, יפותחו במלוא רוחבן המאושר בתכנית.</p> <p>3.4. השצ"פ המרכזי יפותח לא יאוחר מתום הקמתן של 50% מיחידות הדיור שבתכנית.</p> <p>3.5. לא יוחל בביצוע שלב אלא לאחר מילוי התנאים שנקבעו לשלב הקודם.</p> <p>ב. תכניות בינוי למגרש:</p> <p>כל מגרש מגורים, כמסומן בתשריט, יהווה יחידת רישום ותכנון אחת. בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי לכל המגרש, על מלוא פוטנציאל המימוש שלו, גם אם הבניה תהיה בשלבים. בתכנון יסומן שטח המעבר המשותף ותכנון התשתיות והפיתוח לכל מגרש.</p> <p>תכנית הבינוי למגרש תוכן בקנ"מ 1:250 ותכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוד וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה וכן כל פרט נוסף אשר יידרש, לדעת הוועדה, להשלמת התכנון במגרש בצורה מיטבית.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה ראשון:</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית כמפורט בסעיף 6.9, וקביעת שלבי ביצוע לפיתוח</p>	

הדרכים, שטחי הציבור והתשתיות, בתאום אם הרשות המקומית והועדה המקומית ובהתייחס לפיתוח בשטחים גובלים בתכנית.

2. תכנון מלא של כל תשתית הכבישים, השטחים הציבוריים הפתוחים, ותכנית בינוי כלל שכונתית. בתיאום ובאישור הרשות המקומית, כלהלן:

2.1. סלילת שני מעגלי התנועה המוצעים ברחוב הברוש.

תכנון זמין

מונה הדפסה 15

2.2. סלילת כל הכבישים החדשים המוצעים במלוא רוחבם המאושר וע"פ המרכיבים כדלהלן:

2.2.1. ביצוע כל המערכות התת-קרקעיות, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז ותאורה.

2.2.2. מבנה הכבישים לרבות עבודות חפירה, מילוי והחלפת קרקע.

2.2.3. שכבה אספלטית בעובי 5 ס"מ לפחות לרוחב כל הדרכים, מגרש לגדר.

2.2.4. התקנת מערכות חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז, מים וביוב מתפקדות.

2.2.5. מערכת תמרור זמני, לרבות אמצעי ריסון תנועה, עד השלמת הדרכים.

2.3. ביצוע בפועל של הצלע הדרומית של רחוב הברוש:

2.3.1. אבני שפה לאורך הצלע הדרומית של הכביש.

2.3.2. מצע מהודק לרוחב ולגובה המלא של המדרכה העתידית הדרומית של הכביש.

2.4. לאחר השלמת תנאים 1-3, תותר בניית יחידות דיור עם כניסות לרכב הגובלות ברח' הברוש והקציר, ובתנאי שיושלם ביצוע מרכיבי הדרכים הנ"ל כמפורט בסעיף 4.

2.5. עם השלמת הבניה של למעלה מ-50% מיחה"ד בחזיתות הגובלות ברח' הברוש, יושלמו המדרכות (כולל גינון) ומבנה מלא של הכביש, כולל השלמת שכבה עליונה של המיסעה.

2.6. עם השלמת הבניה של למעלה מ-50% מיחה"ד בחזיתות בכל כביש וכביש, יושלמו מדרכות (כולל גינון) ומבנה מלא של הכביש, כולל השלמת שכבה עליונה של המיסעה.

2.7. עם השלמת הבניה של למעלה מ-50% מיחידות הדיור, תושלם הקמתם של כל השטחים הציבוריים הפתוחים על פי נתכנון המאושר ע"י המועצה.

2.8. כל תשתיות התקשורת והחשמל החדשים יהיו תת קרקעיים.

ב. תנאים להיתר בניה למבנה:

1. רישום תשריט חלוקה.

2. אישור תכנית בינוי לכל שטח התכנית (כמפורט בסעיף 6.9).

3. אישור תכנית בינוי לכל המגרש, נשוא הבקשה (כמפורט בסעיף 6.9 ועפ"י הוראות תכנית ש/1122 א').

4. אישור תכנית ביוב המציגה פיתרון לביוב כולל התחברות למערכת הביוב העירונית עם פיתרון קצה (כמפורט בסעיף 6.8 א')

5. אישור תכנית ניקוז (כמפורט בסעיף 6.8 ג')

6. אישור כיבוי אש (כמפורט בסעיף 6.8 ד')

7. אישור הג"א לתכניות מיגון (כמפורט בסעיף 6.8 ו')

תכנון וביצוע תשתיות כמפורט בשלבי הביצוע.



תכנון זמין

מונה הדפסה 15

התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

א. ביוב: אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של בנימינה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של בנימינה או כל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.

ג. ניקוז: הבטחת ביצוע ניקוז השטח, עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר כמפורט בסעיף 23 שלעיל ובתכנית ש/1122א', תהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי מהנדס הועדה המקומית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם- תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת: מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.

ו. מרחב מוגן/מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2. לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקום מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3. תחנות הטרנספורמציה תוקמנה בשטחים המסומנים למתקנים הנדסיים.



6.11	תשתיות
	<p>על מגישי בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני התחלת התכנון, לשם תכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה לבנין. תכנית עיצוב התחנה וציפוי הקירות יעשה על פי הנחיות מהנדס המועצה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15