

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0906917

סלאמה - מתחמי תעסוקה ומגורים : איחוד וחלוקה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הוכנה כתכנית משלימה לתכנית מספר 205-0457846 מאושרת, אשר עסקה בזמנו ברה-תכנון של מתחמי תעסוקה ומגורים הממוקמת בצד הדרום מזרחי של הישוב סלאמה. עיקר התכנון היא להסדיר את הבעלויות בין הפרטיים למדינה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בסמכות מקומית וללא שינוי ייעודי הקרקע. התכנית כוללת טבלאות איזון והקצאה. במסגרת הדיון לאישור התכנית האחרונה, ניתנה החלטה של המחוזית כי תכנית האיחוד והחלוקה העתידית תתחשב בבעלויות והזכויות של הבעלים, ערב אישור תכנית זו.

הקו הכחול של התכנית המוצעת הוגדל בהתאם לגבולות החלקות הרשומות, כך שבפועל ייעודי הקרקע הנכנסים בתכנית מורכבים משלוש תכניות עיקריות: 205-0457846, ג/13769, ג/6931. תא שטח 207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כלול בתחום התכנית (נמצא בתחום חלקה 11 בגוש 19261) ולכן גם בטבלאות האיזון ופירוק שותפות בהתאם. ייעודו וזכויות הבנייה בתא שטח 207 נקבעו בתכנית ג/6931 ללא הגדרת שטחי בנייה אלא הותנה בהכנה ואישור תכנית בינוי. מאחר ולא מדובר על שינוי מהותי (אלא רק לצורך הכללת חלקה 11 בשלמותה בתכנית) ועל מנת להישאר כתכנית בסמכות מקומית לא שונו ההגדרות של המתחם המבוקש. ראה סעיף 4.3.2. כמו כן גם תא שטח 24 אינו מגרש בפני עצמו. תא שטח זה יצורף לשטח מגורים הגובל בתכנית ג/6931 ויהיה כפוף להוראות הבינוי של תכנית ג/6931 בהתאם. ראה סעיף 4.1.2 א'. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 24 הסדרת הבעלות של המגרש השלם (ופירוק שותפות בהתאם). תאי שטח A205, B205 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים מהווה מתחם/מגרש אחד. המגרש מחולק לשני תאי שטח לצורך טבלאות האיזון והקצאה.

להלן פירוט הבעלויות בתחום התכנית:

מתחם צפוני:

1. בחלקה 11 בגוש 19261 רשומים בעלים פרטיים יחד עם המדינה. בהתאם לתשריט שבהסכם עם רמ"י. החלק של הפרטיים נמצא בשטח שביעוד חקלאי. התכנית מיועדת לפרק שותפות בקרקע בין בעלים פרטיים לרמ"י ולהסדיר זכויות בהתאם.

2. בחלקה 13 בגוש 19261 (בעלות פרטית) תכנית 205-0457846 שנתה את מיקום חלק משטח ביעוד מגורים (כ-22 מ"ר) בתכנית ג/13769 תוך כדי שיפור צורת מגרש מס' 13/4 (בתכנית ג/13769) והתאמה של צורת הדרך בהתאם. יתר החלקה שמיועד לצורכי ציבור בתכנית מאושרת (דרך ו/או שצ"פ) ללא שינוי סטטוס.

מתחם דרומי: מתחם תעסוקה, קרקע בבעלות המדינה.

תוכניות ג/6931 ו-ג/13769 לא פירטו את הצפיפות במגרשי המגורים, וללא חלוקה של שטחים עיקריים ושטחי שירות. במגרשים המוצעים בתוכנית זו והנכללים בתכניות ג/6931 ו-ג/13769 מוגדרים חלוקת זכויות בין עיקרי לשירות, צפיפות, גובה בנייה ומספר קומות.

בתכנית ג/6931 לא הוגדרו שטחי בנייה במתחם למבני ציבור אלא הותנה בהכנת תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. לאחר ומדובר בשינוי שאינו מהותי ואין שינוי בהגדרות המתחם התכנית נשארת בסמכות מקומית.

התכנית כוללת התאמת הוראות הבינוי של תכנית 205-0457846 והטמעתם במגרשים הנכללים בתכניות ג/6931 ו-ג/13769.

הבדל בין שטח התכנית בטבלאות פרק 3 לתשריט החלוקה נובע מהבדל בין מדידה גרפית ע"י המערכת המקוונת למדידה אנאליטית ע"י מודד התכנית. השטחים בתשריט חלוקה ע"י המודד קובעים.

התכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות עבור בניית מרתף חנייה לפי סעיף 62 א (א) (15) בחוק על מנת ליצור אחידות בין מגרשי המגורים המאושרים מכוח תכניות ג/6931 ו-ג/13769 עם תכנית 205-0457846.

בתאי שטח 310, 312 מסומן יעוד שביל לצורך התאמה גרפית לנוהל מבא"ת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

סלאמה - מתחמי תעסוקה ומגורים: איחוד וחלוקה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0906917

1.2 שטח התכנית 97.085 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי משגב

234250 קואורדינאטה X

755450 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** חלק דרומי של הישוב סלאמה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שחאדה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19261	מוסדר	חלק	11-13	
19262	מוסדר	חלק		5-7

**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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
205-0457846	1 - 14, 50 - 74, 100 - 104
ג/ 13769	13/1 - 13/7

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/2019		1255	8522	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית 205-0457846.	כפיפות	205-0457846
03/06/2009		4201	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13769 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13769
01/11/1993		420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6931
07/07/2003		3272	5203	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 3 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005		2092	5381	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 4 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 4

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תת"ג	12: 06 23/11/2021	אלדב נטוביץ	23/11/2021	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח תצ"ר - גיליון 1 מתוך 2	08: 06 20/10/2022	אלדב נטוביץ	02/10/2022	2	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח תצ"ר - גיליון 2 מתוך 2	08: 07 20/10/2022	אלדב נטוביץ	02/10/2022	2	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה אנליטית	08: 03 20/10/2022	אריה פרנק	02/10/2022	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאה ואיזון	09: 32 06/11/2022	יוסי מור	28/08/2022	4	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	09: 33 06/11/2022	יוסי מור	28/08/2022	25	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	רקע תכנוני קיים	15: 22 20/09/2022	דסמונד סולומון קפלן	20/09/2022	1	1: 1250	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל			074-7697474	074-7697531	tzafontichnun@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות מעלה יצחק 29.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל		(1)	074-7697474	074-7697531	tzafontichnun@mmi.gov.il

(1) כתובת: שדרות מעלה יצחק 29.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת (1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ	קרית טבעון	(2)		04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(3)		04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהלת הפרויקט	מתכנן	סיגי פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088710	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פרנק	1200	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(4)		04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
מנהל הפרויקט	מתכנן	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)		04-9088710	04-9909990	doron@yaad.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: רח' אלון יגאל 31.

(3) כתובת: ת.ד. 2054.

(4) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ופיקוח  
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**

איחוד וחלוקה מחדש לצורך הסדרת הבעלויות הנכללות בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שיוך הבעלויות בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.

- שינוי, קביעה והגדרה מחדש של הוראות בניה במגרשי המגורים הנכללים בתכנית ג/6931 וג/13769, כגון: מס' קומות, גובה המבנה ואופן מדידתו, תכנית, קווי בניין, תוספת חניה בקומות מרתף וחלוקת שטחי בניה לעיקרי ושירות.

- הוספת התנייה למתן היתר בניה באזור התעסוקה.

- מתן אחידות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרשי המגורים הנכללים בתכנית, בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 205-0457846.

- שינוי קווי בניין צידיים במגרשי תעסוקה גובלים ל 0.0 מ' במקרה של ביצוע חלוקה משנה ומתן הוראות בינוי מאושרת מס' 205-0457846 בהתאם.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	25A, 25B, 24 - 17
תעסוקה	73 - 50
מבנים ומוסדות ציבור	207
קרקע חקלאית	213 - 209
שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 201 - 204, 206, 208
דרך מאושרת	301A, 301B, 302A, 302B, 302C, 302D, 303A, 303B, 304, 300
שביל	312, 310
מגורים ומסחר	14 - 1
מסחר ותעסוקה	104 - 100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205A, 205B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	207
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	24
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	11
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	104
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	213
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	204 - 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205B
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	72, 70, 64, 56 - 54, 52
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301A, 302A, 302B, 302C, 302D, 303A, 303B
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	207
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	25A, 25B, 24 - 17
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	14 - 1
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	213 - 211
גבול מגבלות בניה	שביל	312, 310
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 201, 202, 206
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205A, 205B
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	304
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	67, 60, 56
ציר	דרך מאושרת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301A, 301B, 302A, 302B, 300, 302C, 302D, 303A, 303B, 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	25A, 25B, 24 - 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	14 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	104 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	213 - 209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	312, 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 201 - 204, 206, 208
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205A, 205B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	73 - 50

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	773	0.80
דרך מאושרת	18,232	18.78
מבנים ומוסדות ציבור	5,532	5.70
מגורים א'	8,124	8.37
מגורים ומסחר	5,954	6.13
מסחר ותעסוקה	3,413	3.52
קרקע חקלאית	12,200	12.57
שטח ציבורי פתוח	12,474	12.85
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,206	9.48
תעסוקה	21,177	21.81
<b>סה"כ</b>	<b>97,085</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,232.47	18.78
מבנים ומוסדות ציבור	5,531.77	5.70
מגורים ב'	8,123.73	8.37
מגורים ומסחר	5,954.2	6.13
מסחר ותעסוקה	3,412.71	3.52
קרקע חקלאית	12,199.67	12.57
שביל	773.36	0.80
שטח ציבורי פתוח	12,473.83	12.85
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,206.49	9.48
תעסוקה	21,177.25	21.81
<b>סה"כ</b>	<b>97,085.47</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה ראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ראה סעיף 6.1 ו-6.2. תא שטח 24 אינו מהווה מגרש בפני עצמו. תא שטח זה יצורף לשטח מגורים הגובל בתכנית ג/6931 ויהיה כפוף לזכויות והוראות הבניה של תכנית ג/6931 בהתאם. תנאי למתן היתר בנייה הסדרת הבעלות.
4.2	תעסוקה
4.2.1	<b>שימושים</b> א. מבני תעשייה נקייה ומעבדות. ב. בתי מלאכה. ג. מבני אחסנה. ד. חנויות ובתי עסק. ה. בתי אוכל- מסעדות, בתי קפה וכד'. ו. אולמות תצוגה. ז. אולמות אירועים רק בתאי השטח 68-73. ח. משרדים. ט. מרפאות ומוסדות בריאות. י. בית בד - רק בתאי השטח 68-73. יא. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה. יב. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי. יג. מגרשי התעסוקה הגובלים ביעוד מגורים ישמשו לתעשייה שלא תיווצר ממנה השפעה שלילית או מטרדים, כולל חדרי צביעה, על האזורים הסמוכים. יש למקם את התעשייה עם המטרדים בחלק המרוחק מהמגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר חלוקה משנה של מגרשים. כמו כן יותר איחוד מגרשים סמוכים לצורך בניית מבנה תעסוקה אחד, תוך הצגת אופי הבינוי של המגרש המאוחד, השארת דרכי גישה למגרשים גובלים (במידה וידרש), הצגת פתרונות חניה והכל בכפוף לתיאום עם הגומרים הרלוונטיים. אישור חלוקה משנה של מגרשים עם קו בניין 0 מ' צדדי יותנה בקיומה של תכנית בינוי של שני המגרשים יחד כולל המחשת המעטפת החיצונית/נפח הבנייה המוצעת והשילוב ארכיטקטוני של המבנים המחוברים ברמה עקרונית מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוכל להיות מוגשת כחלק מהיתרי הבניה במגרשים המבוקשים, או כתכנית בינוי נפרדת שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תהווה הנחיות למתן היתר הבנייה במגרשים המבוקשים.

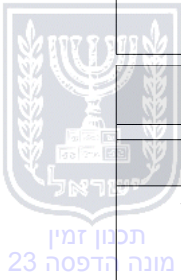
4.2	<b>תעסוקה</b>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה מקומית. על תכנית הבינוי להציג מימוש של כל זכויות הבנייה במגרש, פיתוח המגרש, פתרונות חניה, מפלסים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. בקשה להיתר ביעוד תעסוקה מותנית באישור המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו ומשרד הבריאות ויתחשב בקרבה למגורים. לא יותר שימוש במתקנים המייצרים רעש חריג לפי הגדרות המשרד להג"ס.</p> <p>ג. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ד. בית הבד במקום יפעל בטכנולוגיה דו פאזית, המונעת שפכים והזרמתם לביוב. בבית הבד יפעלו שתי מערכות נפרדות לקליטת שפכים: מערכת שפכים סניטרית שתוזרם למערכת הביוב ומערכת שפכים שתקלוט את תשטיפי מערך יצור השמן, שתוזרם למיכלית או לאוגר אצירה סגור ותפונה למתקן לטיפול בפסולת בעלי חיים, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. הנחיות מרחביות: אישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית, הכוללות את אופי הבינוי במגרשי התעסוקה, חומרי הגמר, צבעים, מבני העזר וחזותם והנחיות פיתוח (פנים המגרש ושל המרחב הציבורי).</p> <p>ו. קבלת אישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ז. תעשייה שעלולה לגרום להשפעה שלילית על הסביבה או מטרדים כולל חדרי צביעה ימוקמו רק בתאי שטח 68-73.</p> <p>ח. מימוש המגרשים מותנה בסלילת דרך גישה מס' 4 עד להתחברותה לדרך מס' 1 לפי תכנית ג/6931.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לצרכי המקום ובהתאם.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים לרבות קווי ביוב.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח 207 אינו עומד בפני עצמו והוא מהווה חלק ממתחם מבנים ומוסדות ציבור הגובלים מדרום.</p> <p>תנאי להיתר בנייה תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית לכל המתחם הנ"ל.</p> <p>תכנית בינוי: תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של אזור שלם, או לפי קביעת הועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות והמראה את כל הבניינים המתוכננים, ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבניינים, רום מוחלט של כל השטחים והבניינים, טרסות, דרכים ושטחי חניה.</p>
4.4	<b>קרקע חקלאית</b>

<b>4.4</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתאי שטח 209 ו-210 שבתחום קווי הבניין של דרך אזורית 804, תאסר כל בניה.
ב	<b>הוראות לתכניות מחוזיות</b> לפי התכנית למבנים חקלאיים מחוז הצפון או מה שיבוא במקומה.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני צל. ב. מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים למעט בתא שטח 206 בחלק הכלול בתחום רדיוס קידוח ב". חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים חיוניים בתנאי שסך שטח הבנייה בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 100 מ"ר. ג. חנייה ציבורית (עד 20% מכל תא שטח המיועד לשצ"פ, כל אחד בפני עצמו). ד. מעבר תשתיות ציבוריות קיימות ותת קרקעיות. ה. בנוסף לשימושים הנ"ל בתא שטח 206 יותר מגרשי ספורט.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף. ב. הצמחיה והעצים הקיימים בשטח יישמרו ככל האפשר. ג. תמיכות יתוכננו לגובה 3.5 מקס'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2.0 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. ד. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן להתייחס לתא שטח 206 יחד עם תא שטח 205 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) כמגרש אחד עם קו בניין 0 מ' ביניהם. כמו כן ניתן לפתח אלמנטים כגון מגרש ספורט כך שחלק נמצא בתא שטח 205 וחלק בתא שטח 206. ה. בשצ"פ 208 שבתחום קווי הבניין של דרך אזורית 804, תאסר כל בניה.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך. ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך המיועדת לשימוש הולכי רגל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית. ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת קרקעים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ, ובאישור הועדה המקומית.
<b>4.8</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתי מגורים. ב. מבני עזר ושטחי שירות כולל מחסנים וחניה מקורה. ג. בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה הבנוי בפועל יותרו במגרש: - משפחתונים וגני ילדים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). - חנויות למסחר קמעונאי. - מסעדות ושרותי הסעדה. - מספרות ומכוני יופי. - בתי מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, על פי דיני איכות סביבה.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> א. יותרו שימושים שאינם למגורים בסעיף 4.1.1. הנ"ל בתנאי שאינם מהווים מטרד (כולל ויזואלי ו/או אקוסטי). היתר הבניה לשימושים הנ"ל יותנה באישור משרד הבריאות (לענין רדיוס מגן), המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גוף אחר שימונה ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. ניתן יהיה לשלב במבנה מספר שימושים במידה והם אינם מהווים מטרד לשני ובאישור הוועדה המקומית. ניתן יהיה לאפשר כניסות נפרדות לשימושים הנ"ל.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד במגרש.
<b>4.9</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים. ב. בתי אוכל- מסעדות, בתי קפה וכד'. ג. אולמות התכנסות ותצוגה. ד. משרדים. ה. מרפאות ומוסדות בריאות. ו. שטחי שרות. ז. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.



	<b>4.9</b>
<b>מסחר ותעסוקה</b>	
ז. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.	
	<b>4.9.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרונות חנייה בהתאם.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים ו/או פעילויות מזהמים. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו ומשרד הבריאות ויתחשב בקרבה למגורים. לא יותר שימוש במערכות כריזה ובמתקנים המייצרים רעש חריג.</p> <p>ג. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ד. אישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ה. הנחיות מרחביות: אישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית, הכוללות את אופי הבינוי במגרשי התעסוקה, חומרי הגמר, צבעים, מבני העזר וחזותם והנחיות פיתוח (פנים המגרש ושל המרחב הציבורי).</p> <p>ו. שימוש למרפאות ומוסדות בריאות יותנה באישור משרד הבריאות.</p>	א
	<b>4.10</b>
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
	<b>4.10.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>א. מגרשי ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, חדרי כושר, קפטריה, מלתחות וכו'. השימושים המסחריים לא יעלו על 20% מסה"כ שטח הבנייה המותר.</p> <p>ב. מוסדות דת, קהילה, חינוך ותרבות.</p> <p>ג. מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, פעוטונים, מרכזי שירותים לגיל השלישי, תחנות עזרה ראשונה.</p> <p>ד. משרדי הנהלת המקום.</p> <p>ה. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>ו. גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים.</p> <p>ז. מחסנים לצרכים של מבני ציבור, מקלטים, שירותים ציבוריים, מתקני צל, מתקנים טכניים חיוניים כולל תחנות טרנספורמציה.</p>	
	<b>4.10.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. מתקני צל ללא קירוי אטום כגון פרגולה ו/או סוכת גפן לא יחשבו כשטח בנוי במסגרת תחשיב זכויות הבניה.</p> <p>ג. לפחות 1500 מ"ר של שטח הייעוד יפותח כשטח ציבורי פתוח, בקירבת מגרשי המגורים. הקצאת השצ"פ תוגדר במסגרת תכנית בינוי לייעוד זה.</p> <p>ד. הכנת תכנית בינוי למגרש בשלמותו, לאישור הועדה המקומית, הכולל הצבת המבנים והמתקנים במגרש, שימושים, פיתוח סביבתי, פתרון חניה, מפלסים, שבילים פנימיים וכיוצ"ב.</p> <p>ה. תאי שטח A205 ו-B205 מהווים מגרש סטטוטורי אחד.</p> <p>ו. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן להתייחס לתאי שטח 205A ו 205B יחד עם תא שטח 206 (שטח ציבורי פתוח) כמגרש אחד עם קו בניין 0 מ' ביניהם. כמו כן ניתן לפתח אלמנטים כגון מגרש</p>	א





שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
ספורט כד שחלק נמצא בתא שטח 205A , חלק בתא שטח 205B וחלק בתא שטח 206.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי											
5		(2)			(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	207	מבנים ומוסדות ציבור
3		4 (4)	4	(3)	36	144	24	120	400	23 - 17	מגורים ב'
(6)		4 (4)		(5)	36	144	24	120	400	24	מגורים ב'
3		4 (4)			36	144	24	120	400	25A, 25B	מגורים ב'
(9)		4 (8)	5	(7) 2	50	144	20	124	380	10 - 1	מגורים ומסחר
(9)		4 (8)	8	(7) 4	50	144	20	124	500	14 - 11	מגורים ומסחר
(9)		3 (8)			50	70	15	(10) 55	500	104 - 100	מסחר ותעסוקה
3		1						(11) 100	110	200A, 200B, 201 - 204, 206	שטח ציבורי פתוח
(9)		10 (3)			35	35	5	30	(12) 500	205A, 205B	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(9)		10 (8) 3			50	65	15	50	500	73 - 50	תעסוקה

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:

א. קווי בניין: ראה הרחבה לנושא בסעיף 6.2 ב'.

ב. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ג. מרתף חניה: במקרה של ביצוע מרתף חנייה תהיה תוספת של 20% שטחי שירות לשטח השירות בטבלה הני"ל. מרתף חנייה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הני"ל.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תא שטח זה יצורף למגרש הגובל לפי התכנית ג/6931. ראה סעיף 4.3.2 א'.

(2) זכויות והוראות הבנייה בהתאם לתכנית ג/6931.

(3) הצפיפות מחושבת לפי 4 יח"ד/ד' ממוצע ובהתאם לגודל המגרש בפועל: 5 יח"ד במגרש 17, 4 יח"ד במגרש 18, 3 יח"ד במגרשים 19-21, 2 יח"ד במגרשים 22-23.

(4) 4 קומות סה"כ, גם במגרש של העברת שטח בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(5) תא שטח זה יצורף למגרש הגובל לפי התכנית ג/6931. ראה סעיף 4.1.2.

(6) שטח זה ייצורף לשטח המגורים המאושר הגובל. ראה הרחבה בסעיף 4.1.2.

(7) במגרש.

(8) בתוספת מרתף.

(9) לפי תשריט.

(10) ניתן להשתמש בכל זכויות הבנייה במגרש למסחר או לתעסוקה.

(11) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 100 מ"ר בכל השצ"פים יחד.

(12) תא שטח 205A + 205B יחד מהווים מגרש סטטוטורי ואותו ניתן יהיה לחלק למגרשי משנה. ראה הרחבה בסעיף 4.10.2 א' (ה).

(13) לפי תשריט. בחלוקת משנה בהתאם לסעיף 4.2.2 א' יותר קו בניין 0 צדדי בצד אחד של המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	ביטול סעיפים מתכניות קודמות: כל הוראות תכניות ג/6931 וג/13769 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. גובה מבנים:</p> <p>- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במטרים בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. גובה המבנה יימדד מהכניסה הקובעת. במגרשים בעלי יותר ממפלס פיתוח אחד, גובה המבנה יימדד מהרצפה של כל מפלס בנפרד. גובה מרתף לא נמדד בחישוב גובה הבנייה. כמו כן תותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.</p> <p>- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימאלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגובה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ' כדי לשמור על שדה ראייה.</p> <p>ב. קווי בנין:</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:</p> <p>- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".</p> <p>- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.</p> <p>- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.</p> <p>- קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.</p> <p>- קו בנין מתחת לפני הקרקע: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>- תותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים (עד 4.0 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש (קו בנין 0.0 מ'). שטח מבני עזר ופרגולות במרווחים הנ"ל לא יעלה על 15% משטח המגרש. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים.</p> <p>- בנוסף לאפשרויות הנ"ל, תותר קו בנין 0.0 מ' כללי בין שני מגרשים סמוכים בתנאי שהבקשה להיתר לשני המגרשים הסמוכים תוגש יחדיו לוועדה המקומית, תוך תיאום חזיתות המבנה וחומרי גמר.</p> <p>ג. חזות מבנים ופיתוח מגרשים:</p> <p>בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן</p>

<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מ-250: 1: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים, הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.</p> <p>ד. עבודות עפר:</p> <p>עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ה. קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>תותר בניית מסלעות וקירות תומכים עד גובה 3.0 מ' ברציפות. עבור הפרשי גובה מעל גובה זה יבוצע דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה</p> <p>ו. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים ומגרשים:</p> <p>החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותרו יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.</p> <p>ז. נוף: כל תכנון ופיתוח בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ח. הוראות סעיף 6.2 ו-6.3 אינן חלות על תאי שטח 24 ו-207 שיחוברו לשטחים הסמוכים ויהיו כפופים להוראות הבינוי המאושרות של השטחים שאליהם יחוברו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>חנייה בתי בד: יוגדר משטח חניה אשר יאפשר תנועה של טרקטורים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>בייעוד "מסחר ותעסוקה" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו. על הבקשה להיתר בניה לכלול פתרונות למפגעים סביבתיים הנגרמים מהבניה והתפעול לרבות פינוי שפכים, ניקוז, פסדים, מטרדי ריח ורעש.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	<p><b>6.5</b></p>

ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו.

ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ז. איכות אויר:

במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל הקמת מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית.

ח. חומרים מסוכנים:

כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס. הוא יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום.

ט. קבלת אישור רשות ניקוז כנרת.

פסולת:

א. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

ב. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם היחידה הסביבתית.

ג. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.

ד. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.

ה. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.

ו. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

ז. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.

ח. טיפול וסילוק אשפה ייעשה בהתאם לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

לגבי בית בד יחולו ההוראות הבאות:

1. הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, אבק וגרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת.

2. מים ושפכים:

א. בבית הבד יותקנו 3 מערכות שפכים נפרדות: מערכת להולכת שפכים סניטריים,

מערכת לאיסוף עקר, ומערכת למי שטיפת הזיתים והרצפות, כאשר שפכים סניטריים יחוברו ישירות למערכת הביוב של הישוב.



איכות הסביבה	6.5
<p>ב. טיפול וסילוק עקר : העקר יסולק לפי ההנחיות שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>3. פסולת מוצקה :</p> <p>א. בבית הבד יפוננו הגפת ועלי הזית לאתר מיחזור \ עיבוד פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אישורי הפינוי של הגפת יישמרו במשרדי בתי הבד ויימסרו על פי דרישה או ישירות למרכזי מזון ולמאכל בעלי חיים.</p> <p>ב. עד לפינויים יאוכסנו הגפת והעלים בתחומי המגרש.</p> <p>ג. בעל העסק יתקין מתקני אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בבית הבד.</p> <p>הוראות בזמן הקמה :</p> <p>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק לאזורי מגורים בנויים סמוכים.</p> <p>ב. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי . רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>ג. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק .</p> <p>ד. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת , יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>הרישום יעשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</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' מהכבל</p>	

6.7

## חשמל

- ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל  
ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל  
י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן  
יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.8

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. כל מערכת הביוב בתחום אזורי המגן צריכה להיות ממוגנת, קרי, קו ביוב רציף מפוליאתילן (HDPE 100) עם ריתוכים (ללא מחברים), שוחות אטומות מונוליטיות ואטמים ייעודיים/ריתוכים בחיבור הקווים לשוחות.

ג. שפכי בתי הבד שאינם סניטריים, קרי, "מי עקר" ו"מי תהליך" יפנו באמצעות ביובית לאתר קליטה ו/או פתרון מוסדר אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד. הנחת קווי מי שתייה בסמיכות למערכת תשתיות אחרות (מש"ל) תעשה בהתאם להנחיות שבסימוכין.

ה. סימון תוואי קווי הביוב בתשריט סכמתי בלבד.



## 6.9

## ניהול מי נגר

- א. מי נגר עילי באזור התעסוקה יופנה למערכת הביוב העירונית, ביתר תחום התכנית מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או בתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

- שמירה על עצים בוגרים
- 1.1. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותשריט עצים בוגרים במעמד מחייב. בנספח ובתשריט מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.
  - 1.2. ביצוע התכנית או הוצאת היתרי בניה מכוחה לאחר שחלפו 3 שנים ממועד אישור נספח העצים הבוגרים (בתאריך 10/09/17) יותנו בעדכון נספח זה ואישורו ע"י פקיד היערות.
  - 1.3. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות לשימור עצים אלה.
  - 1.4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור.
  - 1.5. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד להעתקה לסיווג כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים להעתקה.
  - 1.6. סך השינויים בסיווגם של עצים המופיעים בנספח העצים כאמור לא יעלה על 10%.
  - 1.7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
    - 1.7.1. עצים לשימור ישולבו בתכנון ויסומנו בבקשות להיתר בניה.
    - 1.7.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף צמרת העץ. הקטנת קו בניין זה תותנה בהכנת מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים בוגרים של משרד החקלאות, וקבלת אישור מפקיד היערות.
    - 1.7.3. יש לסמן עצים לשימור בסימון בולט.
    - 1.7.4. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשית.
    - 1.7.5. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.
    - 1.7.6. בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.
    - 1.8. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:
      - 1.8.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.
      - 1.8.2. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.
      - 1.8.3. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>1.9.1. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה:</p> <p>1.9.1.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.</p> <p>1.9.1.2. בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.</p> <p>1.9.1.3. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.</p> <p>1.9.1.4. ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד החקלאות.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, הגשת בקשה להיתר בנייה לעבודות עפר ופיתוח מגרשים, הכולל התייחסות לחיבורי תשתיות, מפלסי מגרשים ופתרונות תנועה, חניות וכיוצ"ב. בקשה זו תלווה ע"י יועץ נוף.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את</p>	

6.15

## תנאים בהליך הרישוי

השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה.

ג. בית בד ואולם האירועים:

1. תנאי להיתר הצגת פתרונות למניעת מטרדי רעש, זיהום אויר, אבק וריח בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

2. תנאי להיתר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גוף אחר שימונה מטעמה.

6.16

## תשתיות

רדיוסי מגן:

רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.

מסביב לקידוח חזון 3 נקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:

א. רדיוס מגן א': 20 מ'

רדיוס מגן ב': 150 מ'

רדיוס מגן ג': 300 מ'

מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.

ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

ג. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני

מגורים, מבני

מסחר או מבני ציבור.

ד. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון

מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר

אשפה, איזור תעשייה או איזור השקיה בקולחין.

ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן יותנה באישור משרד הבריאות.

שמירה על תשתיות מים:

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין

לבנות, לנטוע עצים, או לבצע פירה, במרחק של לפחות 2 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר

בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה

ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם

התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן

רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.

קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא

מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות"

ואישור משרד הבריאות.

6.17

## חומרי חפירה ומילוי

. 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:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל

ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.

ב. 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

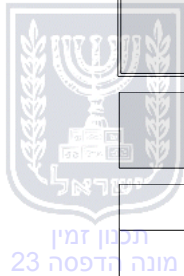
מעבר).



חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



עתיקות	6.18
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.