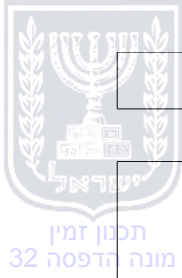


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0830919

שפרעם - מרכז מסחרי



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
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 מציעה הוספת אחווי בניה למסחר ומשרדים, העלאת גובה בנין, הוספת קומות, שינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי בנוסף לשינוי בקווי בנין, לצורך יצירת מסגרת תכנונית למבנה מסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שפרעם - מרכז מסחרי
ומספר התכנית

מספר התכנית 261-0830919

שטח התכנית 1.2 13.070 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	218071
קואורדינאטה Y	744372

1.5.2 תיאור מקום

בכביש הכניסה לשפרעם - מחלף שפרעם - מתחנת תדלוק הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	נצרת		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10318	מוסדר	חלק		19

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 32



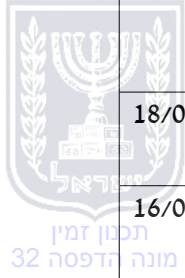
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
18/05/1995		3335	4305	תכנית זו מחליפה את תכנית 7025/ג	החלפה	7025 /ג
16/02/1997		2218	4492	תכנית זו מחליפה את תכנית 9006/ג	החלפה	9006 /ג
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0345462 ממשיכות לחול.	שינוי	261-0345462
26/03/2015		4401	7011	תכנית זו מחליפה את תכנית 19835/ג	החלפה	19835 /ג
16/12/2010		1518	6173	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 16945.	החלפה	16945 /גנ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מים ביוב	16: 04 19/04/2020	מארי נגם דאהר	19/04/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מחייב חלקית (מספר קומות, וגובה מבנה)	14: 17 28/09/2022	ערן מבל	28/09/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	14: 42 10/03/2021	אמיר בלום	09/03/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 44 28/02/2021	אלבר אנדריא	25/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 43 14/07/2020	ערן מבל	14/07/2020	1	1: 500	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 32

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	גיל נוי		המרכז המסחרי בשפרעם בע"מ	רמת השרון	הרב ריינס	28			gil.noy@hot mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל נוי		המרכז המסחרי בשפרעם בע"מ	רמת השרון	הרב ריינס	28			gil.noy@hotmail.co m

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	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי מאזן איוב	1139	איוב שאדי מודד	שפרעם	שפרעם (1)	44	04-6043311		ayoubsh@gm ail.com
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא	נצרת	הגליל	34	04-6987946	073-7947445	office@andri a.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller- blum.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	מארי נגם דאהר	116473	איה הנדסה	נוף הגליל	המלאכה	4	04-6216201		ayaeng10@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד 36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

שינוי בקווי בנין, הוראות וזכויות בניה לצורך יצירת מסגרת תכנונית למבנה מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למסחר ומשרדים - 500 מ"ר זכויות בניה שטח עיקרי למשרדים - לפי סעיף 62א (א) (16) (א)
2. שינוי קו בנין אחורי אפס במקום 5 מטר לקומות שמתחת למפלס הדרך האחורית - לפי 62א (א) 4
3. תוספת קומות - 7 קומות במקום 4 קומות - לפי סעיף 62א (א) 4א
4. העלאת גובה מבנה - מעל מפלס הכניסה - לפי סעיף 62א (א) 4א
5. שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי - שינוי בהוראות בינוי - על פי סעיף 62א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

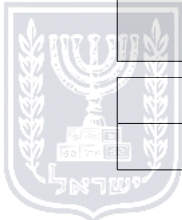
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	13,070.53	100
סה"כ	13,070.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	13,070.53	100
סה"כ	13,070.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	שימושים למסחר ומשרדים - השטח ישמש להקמת מבנה מסחרי ובו חנויות, שרותים מסחריים ואישיים. מסעדות, עסקי שעשועים וספורט, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, מבנה רב קומתי שישמש כאולם ארועים ובידור, משרדים, מרפאות, חניה במרתף חניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קומה 6 וקומה 7 יבנו בנסיגה של לפחות 2 מטר מקונטור קומה 5 שמתחתם. מנין הקומות איננו כולל קומה טכנית שהינה חלקית ואיננה מקורה - כחלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת הגלריה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה, בגובה מינימלי - כ- 2.20 מ'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות - חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל הנוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק כדוגמת "איסקורית", לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 30% מהחזית.</p> <p>גגות - הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיותל אדריכליות. שילוט - כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט, שייקבע כחלק מהבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(6)	(7)	(6)	(6)	1	7 (5)	30.4 (4)	85	29500	13000 (3)	3120 (2)	13380 (1)	13070	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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:

ועדה מקומית רשאית לנייד חלק משטחי השרות ממתחת הקרקע אל מעל הקרקע לשימושי חניה בלבד.
ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה של שטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 3800 מ"ר עבור שימושי משרדים.
- (2) מתוכם 900 מ"ר למשרדים.
- (3) לשימוש לקומת חניה תת קרקעית.
- (4) גובה המבנה נמדד מקומת הכניסה 0.00, גובה המבנה לא כולל פיר מעלית ומבנה מדרגות בגובה של 3 מטר מעל הגג.
- (5) 2 קומות - קומת קרקע וקומה א' עבור מסחר + 5 קומות משרדים - קומות אלו אינן כוללות קומה טכנית שהינה חלקית ואיננה מקורה.
- (6) על פי תשריט.
- (7) על פי תשריט, קו בנין 0 עד מפלס רחוב עליון +16.00, ממפלס רחוב עליון קו בנין 5 מטר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

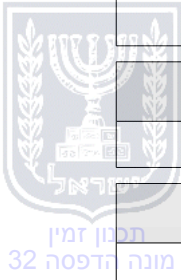
- א. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים
1. תחילת עבודות להקמת תחנת שאיבה ראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי עירית שפרעם ומי"מ אעבלין
 - הפעלת תחנת השאיבה הנ"ל תהה תנאי לאכלוס המבנים אישור בכתב של תאגיד הביוב האזורי בדבר תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה לביוב ו/או השלמתן שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם העתק למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה / אישור אכלוס עפ"י האמור לעיל.
 2. השלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של עירית שפרעם פתרון הביוב הזמני באמצעות תחנת שאיבה לביוב מקומית שתוקם ותופעל על ידי היזם, יבוטל עם סיום העבודות להנחת מאסף הביוב הגרביטציוני ע"י תאגיד "סובב שפרעם" והעברת דרישת התאגיד אל היזם ואל הוועדה המקומית להתחבר אל המאסף הנ"ל.
 - קבלת היתר בנייה להקמה של מבני מסחר ומבני מסחר ומשרדים, תותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות התוכנית תכלול מרכיבים הבאים.
- ב. תכנית בינוי:
1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1: 500
 2. תכנית הבינוי תוכן על בסיס עקרונות בינוי ותוגש כתנאי למתן היתר בנייה
 3. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר 0 מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
- ב. תכנית פיתוח:
1. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1: 250
 2. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים
 3. התוכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות
 4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים, מיקום נטיעות וכו'.
 5. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים
- ג. תנאי למתן היתר בנייה קבלת חו"ד מקצועי לסיכונים סיסמיים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ התנועה לוועדה המקומית להסדרי החנייה במגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום.
- ו. לטובת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית צפון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.



	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ז. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1. במייל - air21@idf.gov.il 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר חוק התכנון והבניה 2016. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' 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 הדין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>	<p>6.3</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר חפירה, 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) בלתי מיננת 2006)</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום התכנית בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>פינוי פסולת - בניה תכלול חדר סגור לאחסנת פסולת לפינוי, גודל החדר ומיקומו וכן מאפייני סילוק הפסולת וכן הפרדה למחזור יקבעו בהתאם להנחיות המועצה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית 1 מי נגר עילי ינוקז למערכת הניקוז העירונית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה ופסולת: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.9</p>
<p>נדרשת מעלית משא במיקום שהוא נגיש ובמישור אחד לחניות התפעוליות המוצעות. - על מנת שלא לאפשר כניסת רכב כבד/משא לחניה המצומצמת ברחבת החניה התחתונה.</p>	

<p>6.10</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.11</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה, אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית, כנדרש בחוק.</p>	
<p>6.12</p> <p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.13</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה. לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-606797/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>3. גובה המבנה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	
<p>6.14</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>חומרי חפירה ומילוי -</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>3. 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>4. 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>חציבה ומילוי -</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>2. בהיעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנ"ס.</p>	



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32