

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0420471

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 14-זרזיר

מחוז

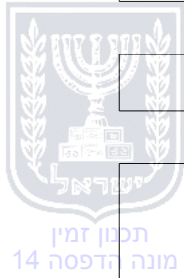
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

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

התכנית מציעה חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים במתחם 14 בזרזיר בהתאם לתכנית ג/16443 המאושרת. שטח הקו הכחול הוא 38.685 דונם. השטח שכלול באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הוא 38.152 דונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 14-זרזיר

מספר התכנית 254-0420471

שטח התכנית 38.685 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	220861
קואורדינאטה Y	736982

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גריפאת- זרזיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גריפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16443	כפיפות		6214	3197	17/03/2011



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							כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ד"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	8	21/03/2019	פהים מחיול	12: 06 28/03/2019	טבלאות ההקצאה עדכון 21-03-2019	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	21/03/2019	פהים מחיול	12: 07 28/03/2019	עקרונות השומה 21-03-2019	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/05/2018	מועתז כילאני	09: 10 17/05/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 625	1	07/02/2018	מועתז כילאני	11: 36 19/02/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פרטיים		פרטיים	זרזיר	(1)		04-6415522		
בעלים				מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(2)		04-6415522		info@zarzir.org.il
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(3)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים הרשומים בחלקות הנ"ל

(1) כתובת: זרזיר.

(2) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

(3) כתובת: מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			ד"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ	נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabo ny.com
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	112978	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י (2)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	112978	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י (2)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(3)		04-9976862	1534-9976862	Famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2680 מיקוד 16000.

(2) כתובת: כפר יפיע, ת.ד. 304 מיקוד 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 675 פקיעין, מיקוד 24914.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ללא הסכמת בעלים במתחם 14 בצירוף טבלאות איזון בהתאם להוראות תכנית ג/16443.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ניוד ייעודים בשמירה על סה"כ שטחים, הארכת דרכים לצורך יצירת גישה למגרשים החדשים.

תכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א(א), (1), (2), (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,813	17.61
דרך משולבת	1,003	2.59
חקלאי	75	0.19
מגורים א'	30,794	79.60
סה"כ	38,685	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש.</p> <p>גודל מגרש 250-600 מ"ר - 1 מבנה.</p> <p>גודל מגרש 601-1199 מ"ר - 2 מבנים.</p> <p>גודל מגרש 1200 מ"ר ואילך - 3 מבנים.</p> <p>ג. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.</p> <p>ד. במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית, תותר הקמת חנויות קמעוניות בקומת מפלס הדרך. תנאי לשימוש המסחר בכך שלא תהא הפרעה לשכנים.</p> <p>החנויות ישמשו למכולת שכונתית, סדקית, מספרה, מכשירי כתיבה וכד'. השימוש יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתנאי פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ה. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.</p> <p>ח. מגרשי מגורים א' הסמוכים לשפ"פ יוגדרו כאיזור "מגורים א' עם הנחיות מיוחדות". במגרשים אלו יחושבו זכויות הבניה משטח המגרש הכולל את שטח השפ"פ. פרט לשינוי זה כל ההוראות של מגורים א' חלים על מגרשים אלו.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>שטח שימש לעיבוד חקלאי או שישמר במצבו הטבעי. יותר ביצוע נטיעות וייעור בשטח הנ"ל.</p> <p>יאסרו גידולים הדורשים ריסוס.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>תאי שטח 500,501 ישמשו כחניה פתוחה ו/או מקורה ו/או תת קרקעית.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת.</p> <p>בשלב תכנון מפורט ניתן יהיה בהסכמת מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הועדה המקומית לתכנון דרך המוגדרת בתב"ע דרך משולבת כדרך רגילה.</p>
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	4	45 (1)	103			22	81	250	100 - 113, 115 - 125, 127 - 139	מגורים א'	מגורים א'
5 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (4)		4 (3)												

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה

תאי שטח מספר 116-119, 135 יאוחדו עם מגרשים מחוץ לגבולות התכנית בתשריט ו/או תכנית איחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית זו בהתאם לפרק ד ו/או פרק ג סימן ז בחוק התכנון והבניה.
ועדה מקומית רשאית לנייד אחוז בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. רכס גג רעפים לא יעלה על 1.45 מ'

בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ'.

חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.

היתר הבנייה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

באזור מגורים א' במגרשים הכוללים רצועת שפ"פ, יחושבו זכויות הבניה משטח המגרש הכולל את שטח השפ"פ.

זכויות הבנייה המפורטות לעיל אינן פוגעות בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית מק/ז/03/4551, במקומות בהם היא חלה.

באזור לגידול בעלי חיים בסמכות ועדה מקומית לאשר מגרש הקטן מגודל מגרש מינימאלי, כפי שייקבע בתכנית המפורטת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.

(2) 12.5 מ' לגג שטוח

1.45 מ' לגג רעפים.

(3) 3+ מסד.

(4) או ע"פ תשריט קיים.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או המתוכננות בתכנית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדירות ומיפוי), התשנ"ח 2016. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצימוד הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p>



6.4	חשמל
	<p>6.50 מ' -</p> <p>8.50 מ' -</p> <p>5.00 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>9.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') בשטח בנוי</p> <p>35.00 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.</p>

6.6	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה הכנת נספח ניקוז אשר יכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. - הכללת פרטי החיבור של מערכת הניקוז מהמגרש אל תחום דרך ציבורית. - ביצוע עבודות עפר ותשתיות בתחום התוכנית בהתייחס לרום הצפה בהסתברות 1%. - ניצול מיטבי של מי נגר עילי להעשרת מי תהום בשטחים ציבוריים פתוחים, קליטת והשהיית עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים במעלה התוכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום. - הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחייה, בשיעור של כ' ? 15% משטח המגרש. - בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי החדרה (מובלים, הסדרת שיפועים). - תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו. - מפלס פני המים המכסימלי בשטחי החדרה יתאם לרום תחתית המבנה. - משטחי בטון, מדרכות, חניות וכו' יומרו למשטחי ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור. - מי הגגות ו/או שטחים אטומים ירוכזו לשטחי החדרה.

ניהול מי נגר - עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית.	6.8
חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	6.9
שמירה על עצים בוגרים תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור פקיד היערות.	6.10
סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתרי הבניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	6.11
פסולת בניין סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי	6.12



6.12	פסולת בניין
	<p>פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :</p> <p>מבנה משרדים . לפחות 10 טון .</p> <p>מסחר ותעשייה קלה ומלאכה . לפחות 6 טון .</p> <p>6. הוראות נוספות למתקני אשפה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' ? 240 ליטר לכל מגרש , יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת מטרה זו) . - מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' ? 6 מ"ק . - קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' ? 2 מ"ק . - מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל מהבניה המוצעת . - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר , יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח . - פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם , שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל .
6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.14	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בנושא הבקשה לאישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ו ואגרות) התש"ל - 1970 .</p>
6.15	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון סיומת הגג .</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית .</p>
6.16	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה , יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה .
6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הריסת מבנים המסומנים להריסה .</p> <p>2. אישור פקיד היעירות על העתקה/ כריתה/ שימור עצים בוגרים כמשמעותם בחוק במידה ויש</p>

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

בתחום המגרש.

3. העתקת עצי זית שלא משתלבים עם התכנון.

6.18

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצא של חומרי חפירה משטח התכנית והפתרון לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית הסמוכה.

6.19

מבנים קיימים

קווי הבניין במבנים קיימים והמופעים בתשריט ותוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :

1. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .
2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות לתוכנית (מלבד הקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי חוק)
- ובכל דין אחר הנדרש.
3. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף מס' 149 לחוק התו"ב ע"מ לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .

6.20

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מידי ולא יאוחר מ-10 שנים מיום אישורה .