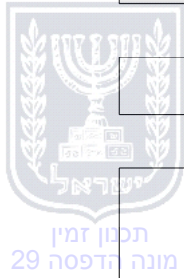


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0522730

מכ/מק/896 - שינוי הוראות בינוי ברחוב אלונים 2 רכסים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה בנייה קיימת בשטח למסחר ברחוב אלונים 2 ברכסים על ידי שינוי בקוי בניין וסימון מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/896 - שינוי הוראות בינוי ברחוב אלונים 2 רכסים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

355-0522730

מספר התכנית

0.855 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209400 קואורדינאטה X

739454 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלונים 2 רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	האלונים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	420	169

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/11/1991	850	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 300



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				אריה שלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה שלום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	14/05/2018	אריה שלום	14/05/2018	נספח בינוי	כן
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 100		18/04/2018	אריה שלום	13/05/2018	נספח תנועה לחניות כולל בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		30/03/2017	אריה שלום	04/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/03/2017	אריה שלום	11/03/2018		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
	פרטי	אברהם כספי			רכסים	(1)		050-6611086		caspimi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הדקל 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם כספי			רכסים	(1)		050-6611086		caspimi@gmail.com

(1) כתובת: הדקל 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308403		mehandes@rekhasi m.muni.il
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	info@kkf.org.il
חוכר		אברהם כספי			רכסים	(1)		050-6611086		caspimi@gmail.com

(1) כתובת: הדקל 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה שלום	54422		יקנעם עילית	(1)		04-9893093		arieslom1@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 194 יקנעם עילית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת בנייה קיימת במגרש למסחר ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך ציבורית לפי סעיף 62א(א)2 לחוק התו"ב.
2. שינוי והסדרת קווי בנין על פי סעיף 62 א(א)4 לחוק התו"ב.
3. שינוי בהוראות בניה בדבר תכסית מ- 40% ל- 60% לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
4. קביעת גובה מבנה מירבי עד 9.0 מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
5. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים לפי סעיף 19א(א) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

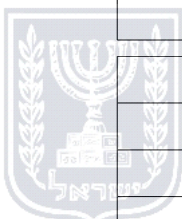
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים



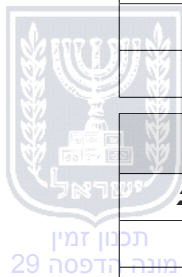
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.63	202.01	דרך מאושרת
76.37	652.78	מסחר
100	854.79	סה"כ

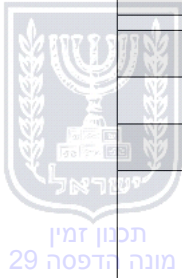
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.63	202.01	דרך מאושרת
4.75	40.58	דרך מוצעת
71.62	612.2	מסחר
100	854.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנה מסחר (לפי הוראות תכנית מכ/300)
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בינוי:
	א. החלק הפולש לדרך המאושרת (טרם הרחבתה) ייהרס כתנאי להיתר. יתר המבנה הקל במרווח הקדמי ייהרס כולו במועד שיקבע ע"י מהנדס העיר לצורך הרחבת הדרך והמבנה יועבר במידת האפשר לתחום קווי הבניין. עד להרחבת הדרך, תותר הוצאת היתר בניה להסדרת המבנה הקל הקיים באופן זמני בתחום המרווח הקדמי ובתחום הרחבת הדרך העתידית.
	ב. תותר הקמת סטווין/גגון ברוחב של 2 מ' במרווח הקדמי ע"פ ההנחיות המרחביות. עד להריסת המבנה הקל במרווח הקדמי תחול חובת הקמת גגון לקירו מעל הכניסות לחנויות במרווח הקדמי.
	ג. חלקי המבנה וגגונים הפולשים לדרך ייהרסו כתנאי להוצאת היתר.
	עיצוב אדריכלי:
	א. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר, לרבות חיפוי קשיח, מיזוג, אשפה, שילוט, רצועת גינון ונטיעות וכד'.
	ג. המבנה הקל במרווח הקדמי יוקם מחומרי גמר עמידים בלבד. לא יותרו גגות, סככות וקירות פח/פלסטיק/בד וחומרים לא עמידים אחרים.
	כללי:
	א. הוראות תכנית מאושרת מכ/300 ימשיכו לחול, למעט האמור בתכנית זו.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל)
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל)
4.3.2	הוראות

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>ינתן אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת קרקעית באישור הוועדה לבנין ערים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.</p>
6.2	חשמל	<p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.</p> <p>הוראות בנושא חשמל: 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד 2.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ' שנאי על עמוד 3.00 מ' <p>מרחק מציר הקו:</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'* <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל</p>



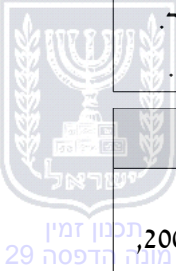


חשמל	6.2
<p>תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכוח חוק החשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>אספקת מים :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים/ הרשות המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים/ הרשות המקומית ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/ הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול :</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול</p>	



<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל. א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית. ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקום, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקום לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם 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. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה".</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים</p>	<p>6.7</p>

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p> <p>ד. עודפי חציבה ומילוי:</p> <p>ד.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>ד.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ה. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ז. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>א. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין</p>	<p align="center">6.10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>-- אשפה -- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 2. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות. 3. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות, הג"א, נגישות, כיבוי אש, איכות הסביבה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>א. חובה איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש עודפי חפירה מפרוייקט אחר. ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובה סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

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

6.17 הפקעות לצרכי ציבור	
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יירשמו על שם הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה. דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.18 הוראות בזמן בניה	
	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ג. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ה. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ו. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ז. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ט. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p> <p>י. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

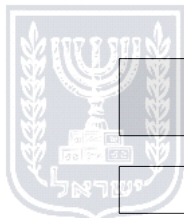
מיידי



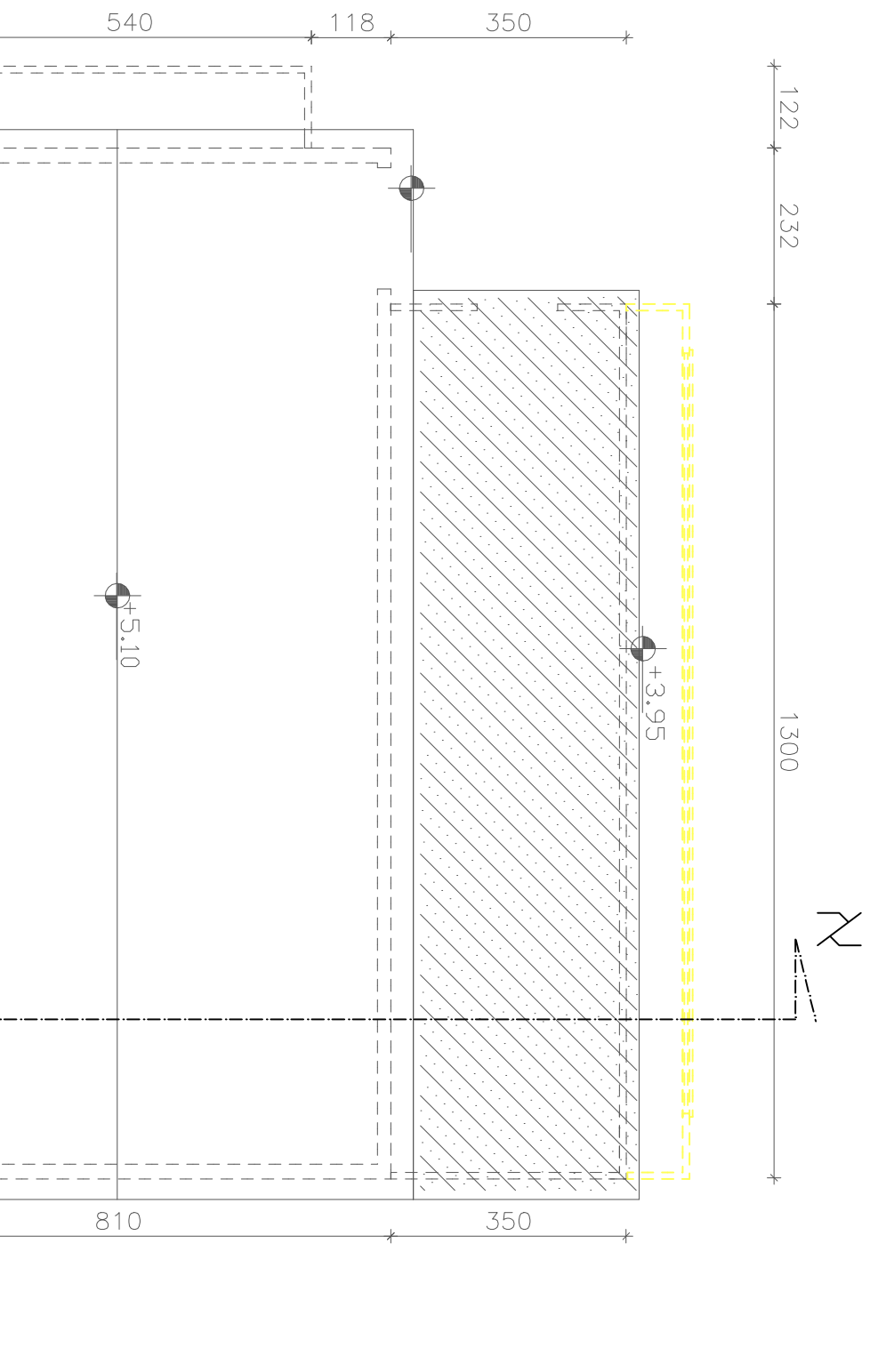
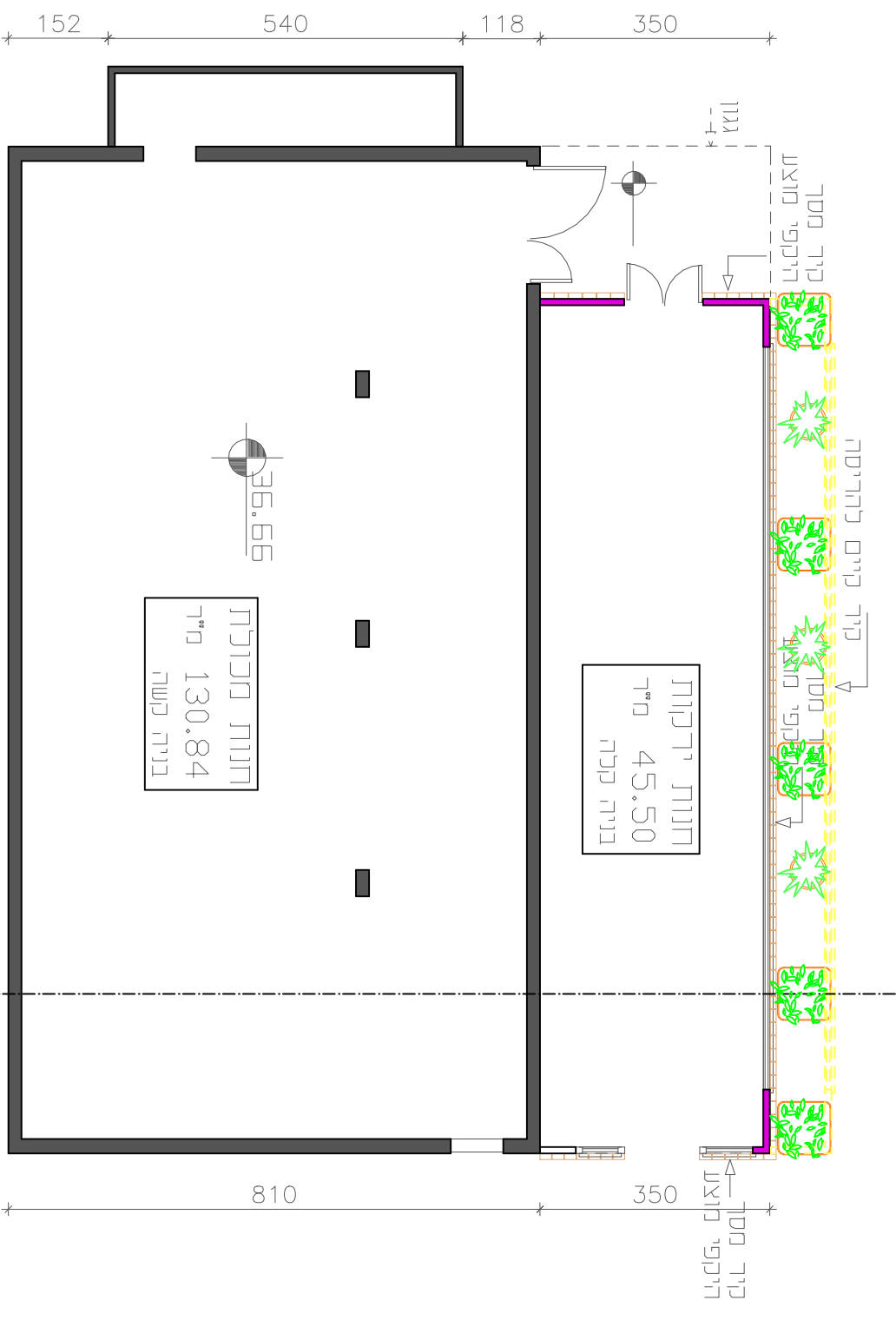
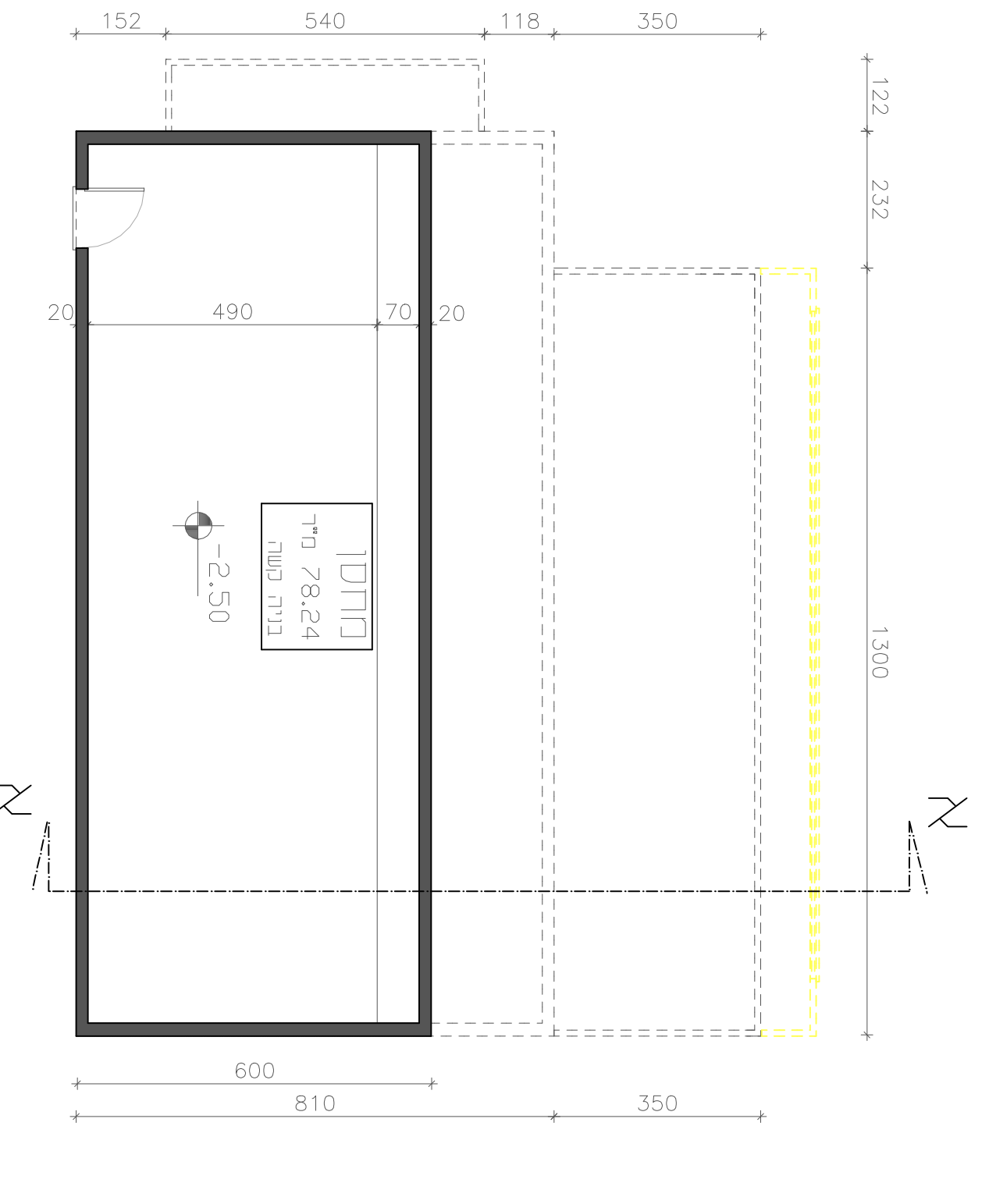
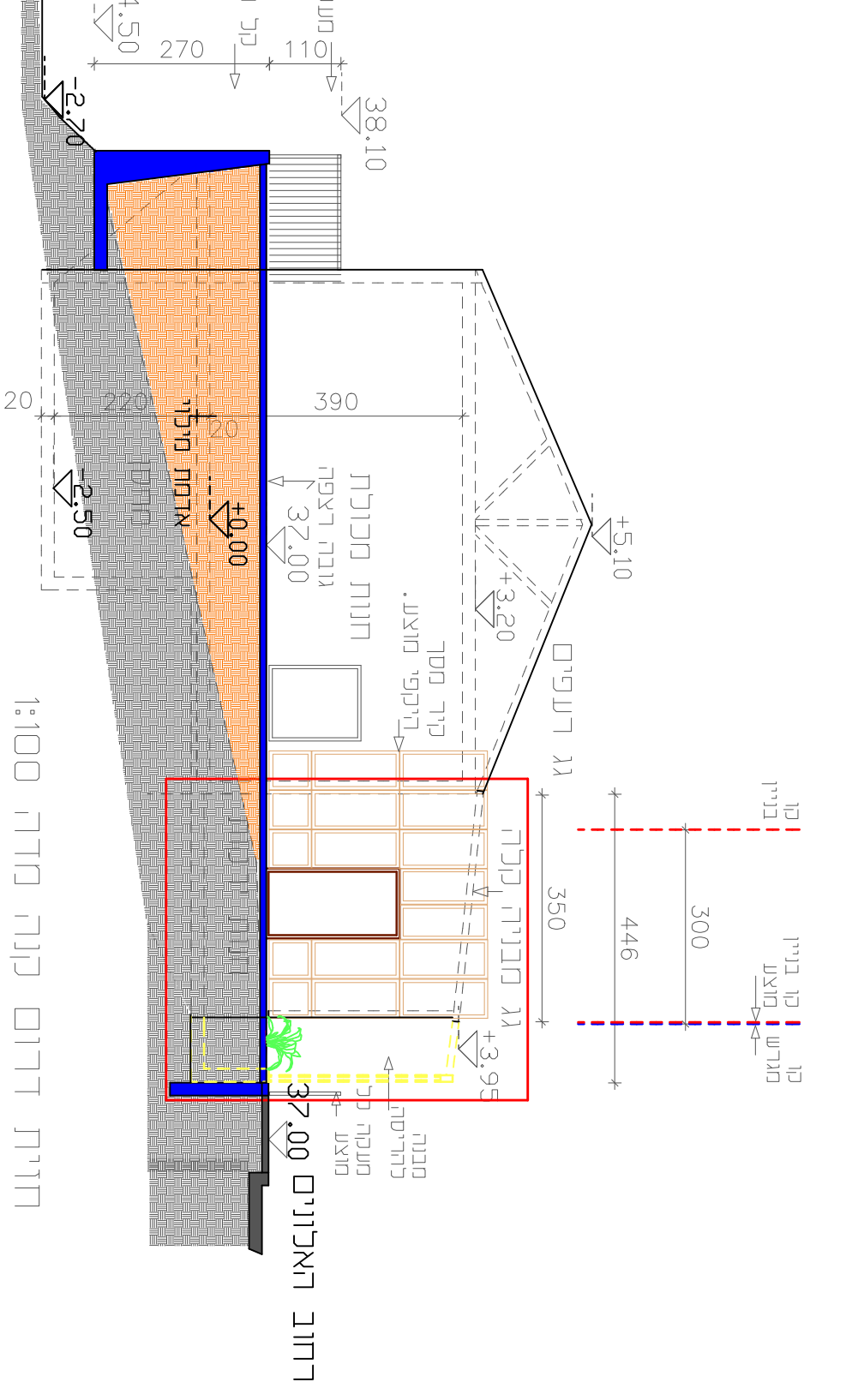
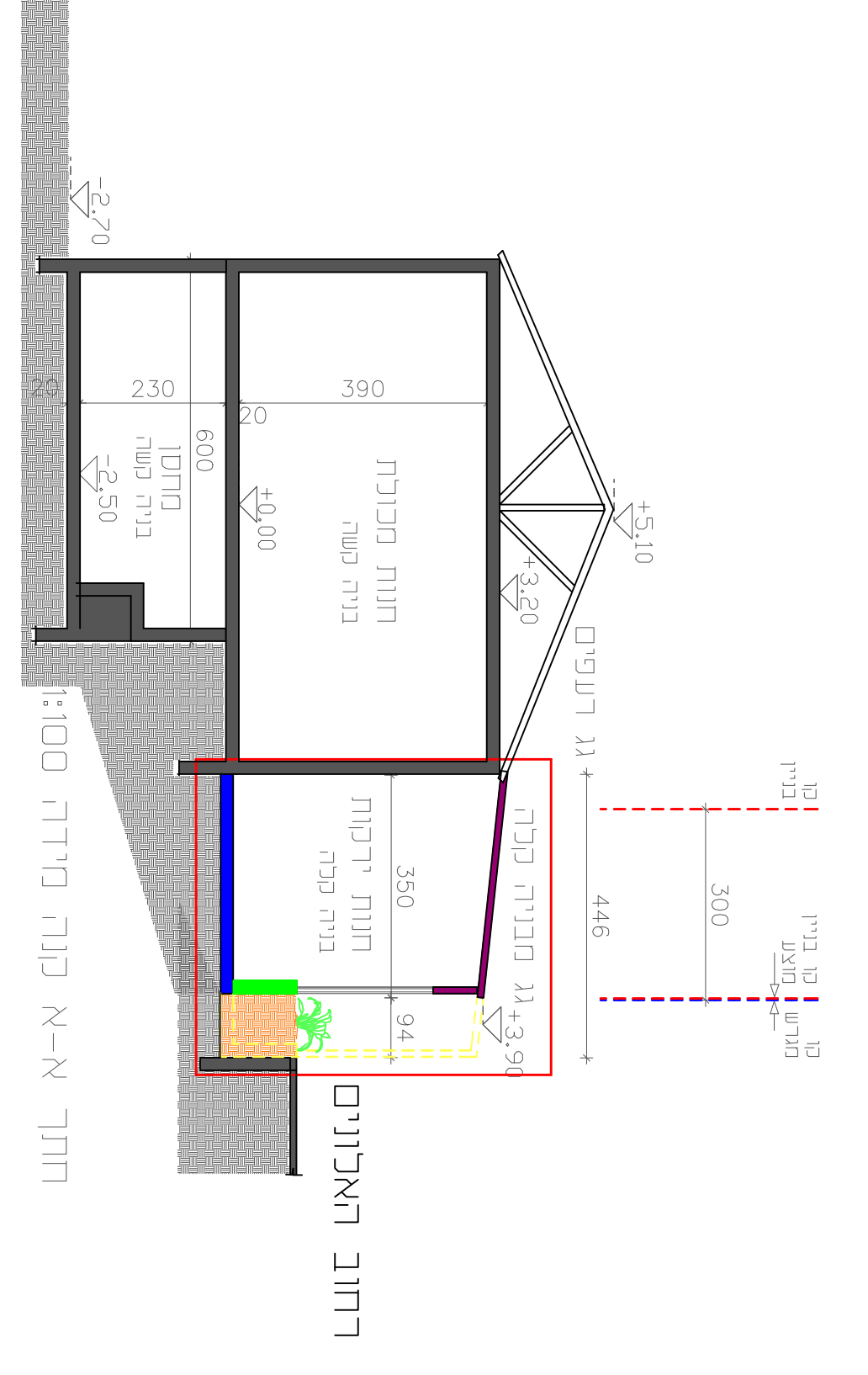
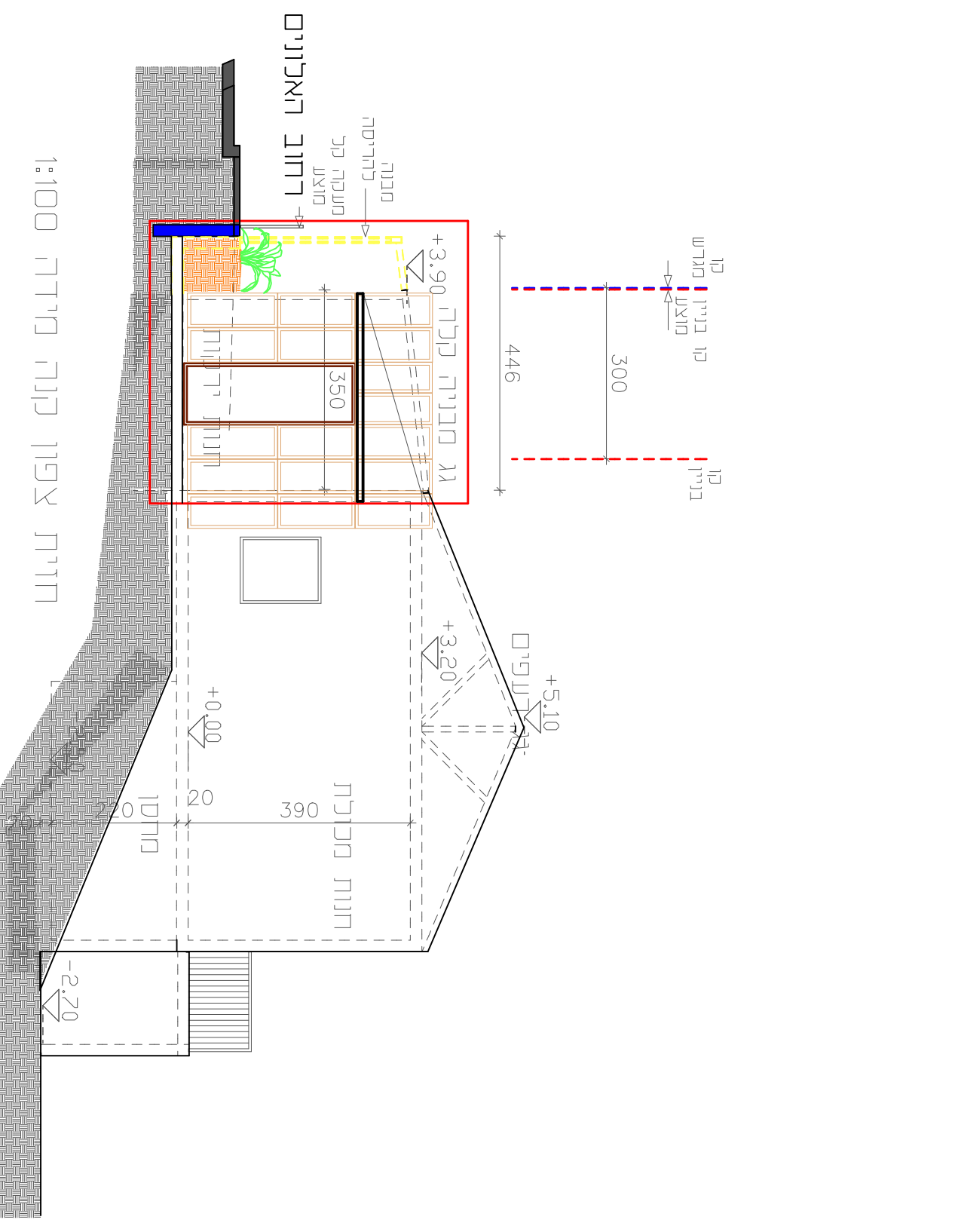
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



טבלת ניצול ובינוי

שטחים	שטח מסותם	שטח מותר	שטח בריים	יחידה
מסתמים	3000 מ"ר	391.00	78.24	כניסות
מסתמים	130.84	-	130.84	מסתמים
מסתמים	45.50	-	45.50	מסתמים
מסתמים	136.42	254.58	136.42	מסתמים

מסתמים מסתמים: 254.58 מ"ר = 8 חדרים מסתמים בניה עתידית
מסתמים מסתמים: 45.50 מ"ר = 1 חדר מסתמים בניה עתידית

נספח בינוי

מס' תכנית:	355-0522730
מס' תכנית:	896/מלחמה
שם התוכנית:	שנייה קווי ברוחב האלונים 2 רכסים
נספח תכנית:	בינוי ו מסותם
תחומה:	מלחמה
תאריך:	26/04/18
רשמת התוכנית:	מנהל מידה מסוי:1
מס' תכנית:	-
שם התוכנית:	שמות ותחנות:
עורך התוכנית:	שם: אריה שרים
הוספה:	הוספה

