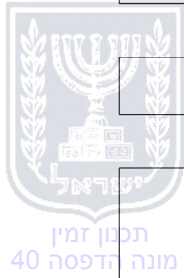


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0511444

מכ/מק/ 934 הגדלת זכויות בגוש 11144 חלקות 451- 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 באה להוסיף יח"ד דיור ואחוזי בניה במגרש.
המגרש נמצא בתחום תכנית מכ/300 ו- מכ/300 א' שמאפשרת ביטול חלקה 133 לטובת חלקות שכנות במסגרת תא"ח / 422 מאושרת מיום 07 ספטמבר 2017.
הבית הקיים מיועד להריסה. במקומו ייבנו 6 יחידות חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/ 934 הגדלת זכויות בגוש 11144 חלקות -451 רכסים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

355-0511444

מספר התכנית

0.716 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209574 קואורדינאטה X

739500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרימונים, גבעה א, 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	הרימונים	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	451	133

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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/ 4/ב/34 תמא/4/ב/34 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
31/03/1987	33	3439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 1. הוראות תכנית מכ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 1
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278
21/11/1991	850	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 300
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 300 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	10: 17 18/03/2019	אריה שלום	03/07/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 18 20/11/2018	אריה שלום	27/02/2017		1: 250	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
	פרטי	שלום גרפי			רכסים	הרימונים	13			
	פרטי	יהודית גרפי			רכסים	הרימונים	13			
	פרטי	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	13			
	פרטי	נעמי עמרן			רכסים	הרימונים	13			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום גרפי			רכסים	הרימונים	13			
פרטי	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	13			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	1	04-6558213		
חוכר		יהודית גרפי			רכסים	הרימונים	13			
חוכר		שלום גרפי			רכסים	הרימונים	13			
חוכר		נעמי עמרן			רכסים	הרימונים	13			
חוכר		שלום עמרן			רכסים	הרימונים	13			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומתן
מונה הדפסה 40



תכנון ומתן
מונה הדפסה 40

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		arieslom@bezeqint.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 194.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

הוספת יחידת דיור, שינוי הוראות בניה והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 40

1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 ל-6 לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.
2. הגדלת שטח עיקרי מותר מ-55% עיקרי ל-75% לפי סעיף 62א(א)16(1) לחוק התו"ב.
3. הוספת שטחי שירות לחניות ומחסנים בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התו"ב.
4. הסדרת ושינוי קווי בנין המותרים לפי תכנית מכ/מק 300 א' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
5. הוספת קומה מעל למספר הקומות המותר לפי מכ/מק 300 א' מ-2 קומות + עלית גג ל-3 קומות + קומה מתחת לכניסה קובעת לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לעניין התרת מסדים וקירות תומכים בגבהים שונים (עד 3.5 מ') לפי הנדרש בהתאמה לטופוגרפיה לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
7. הסבת שטחי שירות ממטרה למטרה, שניתן לאשר בהקלה: כגון, הסבת שטחים מחדרי הסקה לשימוש כמחסנים, לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.
8. שינוי תכנית מקסימלית מ-50% ל-70% לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
9. במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר (לרבות בטון), חניות מקורות ומעליהן יותרו מרפסות גג, מחסנים בקומת חניה בלבד, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד', כשינוי לסעיף 10.1 מתכנית מכ/מק 300 א', לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

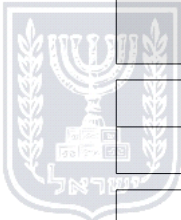
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	716.55	100
סה"כ	716.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	716.55	100
סה"כ	716.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות, הכולל עץ בוגר לכל יח"ד.</p> <p>ג. קירות תומכים :</p> <p>יותרו קירות תומכים בגבהים משתנים עד גובה 3.5 מ' לפי הנדרש ובהתאמה לפני השטח. תחול חובת דירוג הקירות התומכים מעל לגובה 3 מ'. עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות בין קיר לקיר, מחוברת למערכת השקיה.</p> <p>מסתור אשפה : יבנה בחזית המגרש בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ד. חניה :</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ינתן אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת-קרקעית באישור הוועדה לבניין ערים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר הבניה ובתחום המגרש.</p> <p>ה. גגות המבנים :</p> <p>יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית גג תכלול חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. מרווחים :</p> <p>במרווחי הבניה יותרו פרגולות מכל חומר (לרבות בטון), חניות מקורות ומעליה יותרו מרפסות גג, מחסנים בקומת חניה בלבד, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד'.</p> <p>לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם במרווחים סביב בנייני המגורים בשטח תכנית זו, אלא אם היא תהיה מחוברת לבניין.</p> <p>ו. מרחק בין המבנים :</p> <p>לא יותר מרחק קטן מ- 3.0 מ' בין מבנים.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס המגרש רישום המגרש בלשכת המקרקעין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	4	4	12	6	70	35	30	75	1	מגורים אי'
(5)	(5)	(5)	3	(4)	(3)	(4)	(3)	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)	716.6	1	

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:

תותר הקמת מרפסות גג ומרפסות זיזיות עפ"י תקנות חישוב השטחים 1992, תקנה 2(ד) תיקון התשע"א - 2011.

סך שטחי השרות יקבעו ע"פ תכניות מאושרות מכ/300 א' ו-1 מכ/201. שטח שירות דירתי כולל: מחסן (6.0 מ"ר), ממי"ד (12.5 מ"ר), חניה מקורה (25 מ"ר), חדר מכונות (6.0 מ"ר) מדרגות פנימיות. (8 מ"ר). שטחי שרות משותפים כוללים: קומת עמודים מפולשת ומערכות טכניות. ניתן לנייד שטחי שירות ממטרה למטרה (מחדרי מכונות לחניות ומחסנים בתת הקרקע) ניתן לנייד שטחי שרות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. הכניסה הקובעת תיקבע מעל מפלס החניה במפלס 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 55% לפי תכנית מכ/300 א' + 20% שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה..
- (2) לפי מכ/300 א ומכ/201.
- (3) ימדד מעל פני קרקע טבעית מדוד מאמצע חזית הבנין וצמוד לה.
- (4) יותרו 3 קומות מעל כניסה קובעת או 2 קומות + עליית גג (וקומת חניה בגובה עד 2.20 מ' מתחת לכניסה הקובעת).
- (5) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>א. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p>	
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>
<p>המקרקעין שתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: מונה הדפסה 40 תכנון זמין</p> <p>א. כל עבודות בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדירה / חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות בתשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>תרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. תחנות טרנפורמציה. לא תורשנה הקמת תחנות טרנפורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנפורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ש.</p>	
<p>6.4</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>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.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן</p>	

<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</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.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</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 בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האיזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרט איטום וניקוז מדויקים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לגידור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאות דופן יפורטו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	

פסולת בניין	6.9
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
שרותי כבאות	6.12
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<ol style="list-style-type: none"> 1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב 4. תנאי למתן היתר בניה אישור מורשה נגישות. 	
תשתיות	6.14
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
תשתיות	6.15
<ol style="list-style-type: none"> 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, כמון זמין ע"י הרשות המקומית. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר. הכל באישור הרשות המקומית. 	
תשתיות	6.16
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב "פלגי</p>	

6.16	תשתיות
מוצקין" ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים	
6.17	חומרי חפירה ומילוי
תנאים לקבלת היתר בניה : 1.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. 1.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 1.3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.	
6.18	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

