

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0912535

מכ/מק/989 - קרן היסוד 3, טירת הכרמל

חיפה

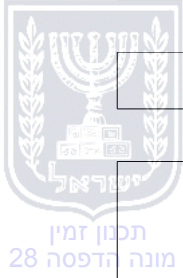
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

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 משנה חלוקת שני מגרשים קיימים לשלושה מגרשים חדשים, ללא שינוי ייעוד. התכנית מאפשרת ניווד זכויות בין מגרשים 1001, 1002. כמו כן, התכנית משנה את גבולות מגרשים 1002 ו-1003 ללא שינוי בשטחם הכולל. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/מק/989 - קרן היסוד 3, טירת הכרמל

מספר התכנית 355-0912535

1.2 שטח התכנית 17.765 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) (1), 62 א) (19), 62 א) (3), 62 א) (4), 62 א) (5), 62 א) (6), 62 א) (7)

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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197393
קואורדינאטה Y	741761

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צפוני, רחוב קרן היסוד, טירת הכרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	קרן היסוד	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10726	מוסדר	חלק		90, 134, 146
11359	מוסדר	חלק		20

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
355-0463190	3004
מכ/מק/701	1001, 1002א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
מכ/ 286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/286 ממשיכות לחול.	3922	43	15/09/1991
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
355-0463190	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0463190 ממשיכות לחול.	7943	253	20/09/2018
מכ/ מק/ 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 701 ממשיכות לחול.	5508	2335	22/03/2006
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020



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				תמיר לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תמיר לזר		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מנחה		3	21/04/2021	רמזי קעואר	09: 38 26/05/2021	תצ"ר-נספח לטבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	27/05/2021	מוטי זייד	13: 27 27/05/2021	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	27/05/2021	מוטי זייד	13: 28 27/05/2021	נספח לטבלת איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	24/05/2021	תמיר לזר	15: 48 24/05/2021	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	זאב סורקין		זאב סורקין בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	3		04-8500850	orel@ksp.c o.il
	פרטי	יעקב פרילוק		יעקב פרילוק בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	3		04-8500850	orel@ksp.c o.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר	102521	תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה	28	04-8211306		tamir@tamir- arc.com
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty@motyz aid.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידה והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 חלוקת מגרשים בתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, משני מגרשים לשלושה מגרשים, ללא שינוי ייעוד לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין מגרש 1001 למגרש 1002 מבלי לשנות את סך זכויות הבנייה ביעוד לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב
5. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב
6. שינוי בגבולות מגרשים 1002 ו-1003 ללא שינוי בשטחם הכולל לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב
7. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1001 - 1003
שטח ציבורי פתוח	1005
שטח פרטי פתוח	1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1001
קו דלק/נפט	תעשייה	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,104	6.21
תעשייה	16,670	93.79
סה"כ	17,774	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	978.01	5.50
שטח ציבורי פתוח	126	0.71
תעשייה	16,670.01	93.79
סה"כ	17,774.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	השטח ישמש להקמת ולהפעלת מבנים לתעשיה בלתי מזהמת, מבני אחסנה, משרדים, חנויות מפעל ואולמות תצוגה הצמודים למפעלים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות עיצוב אדריכלי יהיה על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ב	בינוי ו/או פיתוח הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם, מלבד מבנה לשוער, תותר רק בתוך קו הבנין, בצמוד ובהמשך לבניינים העיקריים. מבני העזר הללו יהוו חלק מהבניינים העיקריים. באישור הועדה המקומית תותר הקמת מבנה לשוער בסמוך לשער הכניסה למגרש, שטח המבנה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3 מטר.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר יהיה פינוי הקרוונים במרווח והסככה בשצ"פ.
ד	קווי תשתית א. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 3, הרצליה 46728, ללא הסכמתה. ב. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ-7 מ' מהצינור. ג. רוחב רצועת הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ-10 מ'). ד. מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות חברת קו מוצרי דלק בע"מ. ה. כל עבודה בתחום רצועת הדלק תבוצע אך ורק עפ"י תיאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ מראש ובכתב ובאישורה ולא תפגע בפעילות לאורך קווי הדלק. ו. בתכנון כל מבנה ומתקן בסמיכות לקו הדלק יש לקחת בחשבון את ההשלכות של מערכת ההגנה הקתודית שעל קווי הדלק. ז. הקמת גשרים, סככות, מתקנים נעים ברום הקרקע יהיו בתחום רצועת הדלק לפחות בגובה של למעלה מ-8 מ' מפני הקרקע הטבעיים. ח. על רצועת הדלק יונחו אבנים משתלבות. ט. בתחום הרצועה ו-20 מ' משני צידיה לא תתאפשר פעילות היוצרת זיהום בנוזלים מזהמים כמו שמן דלקים או חומרים כימיים אחרים ולא תהיה פעילות של משאיות ומכליות (חניה, פריקה וטעינה וכד') היוצרת זיהום כני"ל, למעט חציה ותנועה רציפה. י. ניקוז המגרשים לא יופנה לכיוון רצועת הדלק.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח ישמש כשצ"פ. השטח מיועד לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם.
4.2.2	הוראות
א	חניה לא תותר חניה בשטח השצ"פ.

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	חלוקה ו/ או רישום השטח יועבר על שם עיריית טירת הכרמל ללא תמורה.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח מיועד לנטיעות ולגינון. שטח זה יהווה יחידת רישום אחת עם השטח הסמוך אליו שאינו דרך.
4.3.2	הוראות
א	חניה תותר חניה מגוננת כך שלכל 4 חניות ינטע עץ בוגר אחד לפחות.
ב	חלוקה ו/ או רישום השפ"פ יהווה יחידת רישום אחת עם מגרש התעשייה הסמוך אליו (תא שטח 1003).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(2)	(2)	(2)	(2)	4	25	80	(1)		130	9302	1001	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	4	25	80	(1)		130	3358	1002	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	4	25	80	(1)		150	4010	1003	תעשייה	תעשייה
										16670		<סך הכל>	תעשייה

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:

- שטח המגרשים המוצע בטבלת ההקצאה הינו הקובע (בהתאם לכך גם שטח המגרשים בטבלה 3.2).
- תותר קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת לשימוש חניה, פריקה וטעינה. יותר גובה חניה נטו של 4.5 מ'.
- יותר ניווד זכויות ממגרש 1001 למגרש 1002 כסך הזכויות הנותרות במגרש 1001 : 2,212 מ"ר, מבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה וזאת בהסכמת כל הבעלים.
- גובה מקסימלי ימדד מפני קרקע טבעית עד פני גג קומה אחרונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח המצוין בטבלה ייכללו כל חלקי הבניין למעט: שטחי מרחבים מוגנים או מקלטים; שטחי מרתפים המשמשים לחניה או קומה טכנית למכוונות; חדר מכוונות על הגג; שטחי חדרי מדרגות ומעליות; חדרי חשמל, טרנספורמציה וכו'.
- (2) כמתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. היתר בניה יכלול בין השאר מידע אודות אופי והיקף הפעילות המתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים לשפכים, לפסולת, למניעת רעש, למניעת זיהום אוויר וריח, למניעת סיכון מחומרים מסוכנים או רעילים.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכת הביוב.</p> <p>ג. לאחר קבלת המידע הנ"ל רשאית הועדה המקומית ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה לדרוש הכנת דו"ח סביבתי.</p> <p>ד. בדו"ח יוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וייבדקו על ידו. המשרד לאיכות הסביבה יוציא חוות דעת ובה יקבעו תנאים שעניינם מניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. במידה ובוועדה המקומית לאחר חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה על המידע או הדו"ח הסביבתי או בדו"ח הסיכונים, סבורים כי השימוש המבוקש עלול לגרום למטרדים סביבתיים בלתי סבירים, רשאית הועדה לדחות היתר בניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. בשטח המעבר לקווי חשמל יותרו השימושים הבאים: דרך, שטחים לחנייה, שצ"פ, שטח למתקנים הנדסיים וכן שטח לאחסנה פתוחה בלבד (אחסנה פתוחה- אחסנה של כל ציוד ומכולות שלא יעלה על גובה 3 מטר) שינויים בקווים כדי לאפשר שימושים הנ"ל יחולו על היזם.</p> <p>ב. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה. 1) ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים-2 מ' (2) ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים-1.5 מ' (3) בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-5 מ' (4) בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)-11 מ' (5) בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)-25 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>ג. מותר להקים בתחום הקווים מבנים בודדים קטנים, נמוכים (בגובה עד 3 מטר, שאינם משמשים למגורים, נוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, מבנים לחניית מכוניות, מבני שירותים, מבנים לציוד חשמלי, בתי קירור גובה המבנה הסופי יקבע בתיאום עם חח"י בהתחשב בדרישות הבטיחות של המתקנים וחח"י. שינויים בקווים כדי לאפשר שימושים הנ"ל יחולו על היזם).</p> <p>ד. אין לאכסן חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקתם או התפוצצותם מתחת ובסמוך לקווי חשמל מתח עליון ועל. יש לשמור על מרווח אופקי מזערי של לפחות 50 מ' לקווי 161 ק"ו 70 מ' לקווי 400 ק"ו. המרחקים האמורים ימדדו מהתיילים ללא נטייה עד לחלק הקרוב ביותר של המבנה. המרחק הסופי יקבע בתיאום עם בעל המתקן בהתחשב בדרישות הבטיחות של המתקנים וחח"י וסוגי החומרים.</p> <p>ה. מותר שימצאו מתחת למוליכי הקו מתח עליון או על עליון כבישים ודרכים. גבול החפירה לביצוע הכביש יהיה במרחק 10 מ' לפחות מקצה רגל עמוד החשמל ויש לשמור על שיפוע המדרון למניעת התמוטטות ו/או להקים קיר תומך. מפני האספלט של כבישים המתוכננים בסמיכות או</p>



חשמל	6.3
<p>מתחת הקווים יש לשמור על מרווחים אוויריים אנכיים מזעריים של לפחות: 1) 10 מ' לדרכים מהירות וראשיות לקווי 161 ו-400 ק"ו (2) 7.5 מ' בדרכים אחריות לקווי 161 ק"ו (3) 9 מ' בדרכים אחרות לקווי 400 ק"ו. המרחקים האמורים ימדדו מהתיילים במצב של מתלה מרבי (כאשר טמפרטורה 80 מעלות צלסיוס ללא רוח) עד לפני האספלט של הכביש. לעמודי הקו יש לשמור על מרחק אופקי של לפחות: 1) 5 מ' לקווי 161 ק"ו (2) 10 מ' לקווי 400 ק"ו. המרחקים האמורים ימדדו מקצה האספלט עד קצה היסוד של העמוד. עמודי הקו הממוקמים בקרבה מידית לקצה הדרך יוגנו מפני פגיעה מכנית של מכוניות.</p> <p>ו. לתחנות תדלוק ומכלי דלק יש לשמור מרחקים עפ"י תקנות רישוי עסקים.</p> <p>ז. יש לשמור על הגישה לעמודי החשמל בתחום התכנית.</p> <p>ח. אישור בניה מעל ובקרבת כבלי החשמל. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים של מתח לעיון עד 160 ק"ו, מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>ט. יש לנקוט בכל אמצעי הזהירות ולשמור על מרחקי בטיחות בזמן עבודה בקרבת קווי חשמל הנ"ל.</p> <p>י. במידה ויידרשו שינויים בקווי מתח עליון ועל, עקב הגבהת מפלס הדרך ו/או המתקנים יש לפנות לחברת החשמל בצרוף תכניות מפורטות החלות על השטח שבו הוגשה תכנית הבנייה ו/או בקשה לביצוע עבודות ו/או בקשה למתן מידע.</p> <p>כ. התכנית והיתרי בניה עם חתכים יאושרו ע"י חברת החשמל ויש לפנות לקבלת אישור לביצוע עבודות ממחלקת האחזקה של הח"י.</p> <p>ל. כל קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



איחוד וחלוקה	6.5
<p>על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם להכין תשריט לצורכי רישום ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר ולרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יוצגו אמצעים להשהיית נגר במגרש כגון אזורים מגוננים, טרם העברתו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ 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 לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים..</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>



6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. מניעת זיהום אוויר- לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. פליטת מזהמים לאוויר תעמוד בדרישות טיטת תקני הפליטה ממאי 1996 (המצורפת כנספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים לאוויר אשר נחתמה בינואר 1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן בדרישות תקן הפליטה הגרמני TA LUFT ובעדכונים שיחולו בהם מעת לעת.</p> <p>ב. שפכים- היתר הבניה יפרט את כמויות וסוגי השפכים. איכות השפכים/קולחין תהיה בהתאם לדרישות מכון הטיפול בשפכים הקולט ובכל מקרה יעמוד בחוק עזר לדוגמא-שפכי תעשייה.</p> <p>ג. רעש- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים- ייאסר שימוש כל שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מהמפעל.</p> <p>ה. ריח- לא יהיו מטרדי ריח מהמפעל.</p>



6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקות והשטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ללא מועד תפוגה.

