

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0777318

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים שטחי צבור בחלקה 1 גוש 12124 כפר קרע



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2020

להפקיד את התכנית לדוד

08/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית המוצעת בחלקה 1 בגוש 12124, בשכונת "אלנזלה- אל ביר" בצפון היישוב כפר קרע, בתחום השיפוט של היישוב ובתחום מרחב התכנון של הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה עירון.

התוכנית מייעדת את החלקה למגורים ושצ"פ, כיחידה תכנונית נפרדת, התחומה בצפון בנחל ברקן ובדרום בכביש עוקף מאושר ברוחב 20 מ'.

המצב התכנוני המאושר הינו ביעוד קרקע חקלאי (בכל תחום התכנית) גובל מדרום בדרך הסלולה ומאושרת בפועל עפ"י תב"ע ענ/731/א/מ/347.

שטח התכנית הכולל 20.918 ד', מתוך זה 12.195 ד' ליעוד קרקע "מגורים ב", התכנית כוללת תוספת 82 יחידות דיור כש-7 מהן להכשרת בניה קיימת בקרקע חקלאית.

רשות הניקוז התייחסה בחיוב לתכנית במכתבם מיום 6.08.2020 בעניינו של מבנה קיים מצוי מחוץ לרצועת הנחל המוכרזת ומרוחק למעלה מ-2 מטרים מגבול הרצועה (קו כחול) הדרומי. המבנה הנ"ל מצוי מחוץ לרצועה המוכרזת ומשכך אינו מפריע לביצוע שביל הטיילת המתוכנן לאורך הנחל ולתכנית הפיתוח הנופי. רום רצפת המבנה (0.00) גבוה ב- 1.11 מטר מרום קו דיקור עליון דרומי של הנחל. כלומר- אין סבירות להצפת חדרי המבנה מגלישת הנחל. המבנה אינו מפריע לביצוע תכנית הסדרת הנחל ולביצוע פעולות הניקוז השוטפות.



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

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים שטחי צבור בחלקה 1
גוש 12124 כפר קרע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0777318

20.918 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	עירון
קואורדינאטה X	204950
קואורדינאטה Y	713550

1.5.2 תיאור מקום

צפון כפר קרע שכונת אלביר צמוד דופן ממערב לפארק גן הבאר בצפון כפר קרע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קרע - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר קרע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12124	מוסדר	חלק	1	

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

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



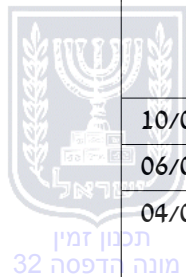
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989		החלפה	400 ג/
06/01/1983	657	2880		החלפה	ג/ 569 א
04/09/2008	4601	5846	תכנית זו כפופה לתכנית ענ/ 347/א/731	כפיפות	ענ/ 731 א/ מ/ 347



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				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		6	22/03/2021	אברהים עתאמנה	20: 41 22/03/2021		לא
ניקוז	מנחה		10	22/03/2021	אברהים עתאמנה	20: 40 22/03/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה		16	16/03/2021	חסן מחאמיד	13: 44 20/03/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		5	30/06/2020	חוסני ענבوسی	12: 34 04/07/2020		לא
אדריכלות	מנחה	1: 1	3	11/11/2019	חוסני ענבوسی	14: 10 11/11/2019	מסמך השתלבות	לא
ביוב	מנחה	1: 5001	1	18/03/2021	אברהים עתאמנה	10: 37 21/03/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	18/03/2021	אברהים עתאמנה	13: 43 20/03/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	16/03/2021	חסן מחאמיד	13: 45 20/03/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	15/03/2021	חוסני ענבوسی	13: 46 20/03/2021	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/06/2020	עבד אלרחמן מחמיד	14: 33 04/07/2020		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	15/03/2021	חוסני ענבوسی	13: 47 20/03/2021	סמסך קישוריות הולכי רגל, אופניים ותח"צ	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	מנחה	1: 5000	1	13/06/2020	חוסני ענבوسی	11: 50 04/07/2020	תכנית שלדית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/08/2019	חוסני ענבوسی	23: 51 04/08/2019		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 כפר קרע מועצה מקומית כפר קרע		כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6356730	04-6355195	
	פרטי	מוחמד יחיא			כפר קרע	(2)	רא	050-7100901	050-7100901	arc.anabusi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המועצה מיקוד 30075

ת.ד. 1.

(2) הערה: רח' ראשי, כתובת: רח' ראשי כפר קרע ת.ד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית כפר קרע מועצה מקומית כפר קרע		כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6356730	04-6355195	
פרטי	מוחמד יחיא			כפר קרע	(2)	רא	050-7100901	050-7100901	arc.anabusi@gmail.com

(1) כתובת: רח' המועצה מיקוד 30075

ת.ד. 1.

(2) כתובת: רח' ראשי כפר קרע ת.ד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

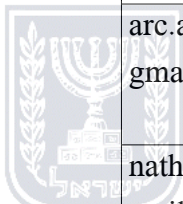
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נדי'ר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		04-6352288	04-6352288	natheer.ab@gmail.com
יועץ נוף	יועץ נופי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(2)				arch.hasan@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן מחמיד	107070		אום אל- פחם	(3)		04-6114077	04-6114077	egma11_eng@yahoo.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אברהים עתאמנה	112410		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6382904	04-6382904	orr.eng.2012@gmail.com

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 3007500.

(2) כתובת: ..

(3) כתובת: מועאויה ת.ד. 459.



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אפיק	דיוק תוואי האפיק בעת הסדרת נחל ברקן מול רשות הניקוז, רצועה ברוחב 14.00 מ' ממרכז האפיק
רצועת השפעה	רצועת קרקע שהפעילות בה משפיעה על תפקוד הנחל ומושפעת ממנו, בהתאם לאופי השימוש, רצועה ברוחב 100.00 ממרכז האפיק
רצועת מגן	רצועת קרקע המהווה חיץ הגנה על הנחל, לאורך האפיק משני צידיו ומאפשרת מעבר רציף לאורך הנחל, רצועה ברוחב 5.00 מ'

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.

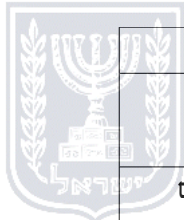
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מחקלאי למגורים .
- 2- הקצאה לשטחי ציבור
- 3- שינוי גודל מגרש מינימלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



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
מגורים ב'	10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	1
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	120, 110, 100, 90
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	110, 100, 90
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	70, 50, 40
טיילת	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	120, 110, 100, 90, 70
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,205	15.32
חקלאי	17,713	84.68
סה"כ	20,918	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,189.42	15.32
דרך משולבת	452.34	2.17
מגורים ב'	12,195.81	58.58
שטח ציבורי פתוח	4,982.07	23.93
סה"כ	20,819.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א - בתי מגורים. ב- מכולת וירקות . ג- מספרות . ד- בתי מלאכה לאומנויות שקטות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- תוגש לוועדה המקומית כתנאי הוצאת היתר בנייה תכנית בינוי אשר תציג בתחומה ניצול שטחי עסקים ומגורים ויח"ד למגרש. עם הקצאה מקומות חנייה לכל הבינוי הדרוש, ערוך ע"י יועץ תחבורה .</p> <p>ב. הבינוי יהיה בתחום המיועד למגורים בלבד ובהתאם לקווי הבניין הפונים לשצ"פ. תיאסר כל בניה בתחום השצ"פ מלבד פיתוח נופי. לא יתאפשר שינוי בקווי הבניין. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג. רשות הניקוז התייחסה בחיוב לתכנית במכתבם מיום 6/8/2020 בעניינו של מבנה קיים מצוי מחוץ לרצועת הנחל המוכרזת ומרוחק למעלה מ-2 מטרים מגבול הרצועה (קו כחול) הדרומי. המבנה הנ"ל מצוי מחוץ לרצועה המוכרזת ומשכך אינו מפריע לביצוע שביל הטיילת המתוכנן לאורך הנחל ולתכנית הפיתוח הנופי. רום רצפת המבנה (0.00) גבוה ב- 1.11 מטר מרום קו דיקור עליון דרומי של הנחל. כלומר- אין סבירות להצפת חדרי המבנה מגלישת הנחל. המבנה אינו מפריע לביצוע תכנית הסדרת הנחל ולביצוע פעולות הניקוז השוטפות .</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>תיאסר כל בניה בתחום השצ"פ מלבד פיתוח נופי. יותר פיתוח נופי עבור פעילויות טיול, נופש, מנוחה ובילוי בחיק הטבע, מתקני משחקי ילדים ופעילות גופנית, פיקניק, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק שטחי הצללה ושטחים לשהיית נגר עילי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1-השצ"פ (תא שטח 2 לפי תכנית זו) ממוקם בצמידות לאזור סביבות נחל כמוגדר בסעיף 3.11.2 לתכנית המתאר הכוללנית, בצפון המתחם בממשק עם נחל ברקן. המתחם יפותח כחלק מהפארק הלינארי הכולל טיילת ושטחי ישיבה ובילוי.</p> <p>2- הפיתוח בשצ"פ יותנה בהכנת תכנית נופית מפורטת לכל שטח השצ"פ, אשר תתואם עם רשות הניקוז והנחלים כרמל ועם רט"ג ותאושר ע"י הרשות המקומית.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מאושרת
	א. שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינן, למעבר תשתיות, ולריהוט רחוב,
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז וביוב.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז וביוב.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א-אין לבנות בשטח הדרך משולבת. בנייה כל שהיא



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1450 מ"ר	50	30	120	725	10	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1398 מ"ר	50	30	120	699	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	21.7	8	5	50	200	1570 מ"ר	50	30	120	785	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1570 מ"ר	50	30	120	785	40	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1598 מ"ר	50	30	120	799	50	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1564 מ"ר	50	30	120	782	60	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1566 מ"ר	50	30	120	783	70	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	18.5	8	5	50	200	1572 מ"ר	50	30	120	786	80	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	21.7	8	12	50	200	3636 מ"ר	50	30	120	1818	90	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	21.7	8	11	50	200	3266 מ"ר	50	30	120	1633	100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	21.7	8	9	50	200	2602 מ"ר	50	30	120	1301	110	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	21.7	8	10	50	200	2710 מ"ר	50	30	120	1355	120	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
32 אהוריה הדפסה



תכנון זמין
32 מונה הדפסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	10	מגורים ב'	מגורים ב'
4	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	40	מגורים ב'	מגורים ב'
3	50	מגורים ב'	מגורים ב'
4	60	מגורים ב'	מגורים ב'
3	70	מגורים ב'	מגורים ב'
4	80	מגורים ב'	מגורים ב'
4	90	מגורים ב'	מגורים ב'
4	100	מגורים ב'	מגורים ב'
4	110	מגורים ב'	מגורים ב'
4	120	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- א- על כל בניה הנמצאת מחוץ לקווי הבניין בצבע ירוק כהה, בעת אישורה של תכנית זו יחולו "קווי הבניין למבנים קיימים"
- ב- בעת הריסתם של מבנים קיימים יבוטלו "קווי הבניין למבנים הקיימים" ולא יחולו עוד.
- ג- כל בניה חדשה תהיה מחייבת לעמוד בקווי הבניין כפי שנקבעו.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית, ואת ההנחיות המרחביות ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>הפיתוח בשצ"פ יותנה בהכנת תכנית נופית מפורטת לכל שטח השצ"פ אשר תתואם עם רשות הניקוז והנחלים כרמל ועם רשות הטבע והגנים ותאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>התכנית הנופית המפורטת לכל שטח השצ"פ (בהתאם להוראות סעיף 3.12 ס"ק 3 בהוראות התכנית הכוללת לכפר קרע 354-0431924) תותאם לתכניות הנחל הגובלות בתכנית, ליצירת רצף נופי המשכי לאורך רצועת הנחל. התכנית הנופית תכלול התייחסות לתחום הנחל וסביבותיו, תלווה בנספח נופי ובמסמך סביבתי ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. הסדרת תוואי הנחל כערוץ ניקוז במשולב עם תכנון נופי ואקולוגי.</p> <p>ב. שמירת הרצועה הכוללת את סביבת הנחל בתחום הנחיות מיוחדות המסומן בתכנית כרצועה ללא בניה למעט גישור ובניה הנדרשת להסדרת הניקוז בערוץ הנחל.</p> <p>ג. הבטחת זכות מעבר חופשית להולכי רגל, רוכבי אופניים לכל אורך הנחל משני צדיו.</p> <p>ד. התווית מערך הטיילות ושבילים, פיתוח נופי, שיקום מפגעים, פיתוח מתקני נופש, ספסלים, מתקני משחק) וכן התשתיות הנלוות הנדרשות.</p> <p>ה. שיקום המערכת האקולוגית, הנופית ואיכות המים וכן שמירת המראה הטבעי.</p> <p>תוכן תכנית לממשק עם מגרשי המגורים ועם רצועת הנחל, אשר תותאם לתכנית הנחל. יותרו עבודות גינון, שתילה ונטיעה, סלילת שבילים וטיילות, הצבת מתקני משחק והתעמלות, ריהוט גן ופינוט ישיבה, הקמת מתקני הצללה קלים, מצפורים ואמצעים לשהייה ובילוי בחיק הטבע, שילוט וגידור, תאורה.</p> <p>אזורי מתקני המשחק יהיו מקורים ע"י אמצעי הצללה.</p> <p>תותר השהיית מי נגר ו/או איגום מי נגר על פי איתור של שטחים לחלחול על ידי גיאולוג/יועץ ניקוז.</p> <p>מתקני המשחקים ואזורי הפעילויות השונות בשצ"פ ימוקמו כך שלא יגרמו למטרדי רעש ולפגיעה בפרטיות בתי המגורים.</p> <p>תכנון השבילים והטיילות יכלול הפרדה בין תנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב אישיים קלים כדוגמת אופניים וקורקינטים. התכנית תכלול ככל הניתן שתי מערכות תנועה מלאות, רציפות, מקבילות ונפרדות.</p> <p>בינוי - לא תותר כל בניה בשצ"פים.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד אשר לא יפגעו בחזות ותפקוד השצ"פ. תחנות שנאים ומיתוג - תותר הקמת תחנות שנאים ומיתוג בתת הקרקע בלבד, או בשילוב התחנה בקירות הפיתוח מעל הקרקע.</p>

6.2

סביבה ונוף

התאורה תבוצע כך שלא תיווצר זליגת אור לכיוון הנחל, ובהקפדה על מניעת זיהום אור הן לכיוון השטח הפתוח/רצועת הנחל והן לכיוון בתי המגורים.

כמות העצים שיינטעו בשצ"פים תבטיח הצללה של לפחות 50% מהשטח תוך 10 שנים מיום הפיתוח. שטח ההצללה ייקבע עפ"י סוג ומספר העצים, בית הגידול והיקף הצמרת הצפוי בטווח של 10 שנים.

צמחייה פולשנית - לפני תחילת העבודות יערך ניטור הצומח בשטח לגילוי וביעור צמחייה פולשנית קיימת. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה על פי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות (דופור-דרור 2016).

לא יעשה כל שימוש בצמחייה פולשנית עפ"י הגדרתה ברשימת הצמחים הפולשים בישראל מאת ד"ר ז'אן-מארק דופור-דרור 2010 או פרסומים עדכניים יותר.

תכנית הצמחייה תכלול סוגי עצים וצמחים התואמים למתוכנן לאורך רצועת הנחל ולקיים בסביבה המידית. תכנית הצמחייה תאושר ע"י רשות הניקוז והנחלים וע"י רט"ג ותלווה בתכנון מערכת השקיה שתבטיח את התבססות וקיום הצמחייה המתוכננת.

עצים בוגרים - עצים בוגרים הקיימים בשטח יסומנו כעץ לשימור וישולבו בתכנון הכולל, לא תותר כריתתם או פגיעה בהם. יש לתכנן את השצ"פ תוך התחשבות מלאה בעצים הקיימים. אין לבצע עבודות עפר שיתקרבו לעצים במרחק של לפחות 5 מטר מגזעי העצים הקיימים. בזמן העבודות יש לגדר גידור זמני ולשלט את העצים הקיימים במרחק של 5 מטרים מהם לפני תחילת העבודה כדי למנוע פגיעה בהם בעת העבודות. גבהי הפיתוח של השצ"פ הסובב ישמר לפי הרום הקיים שלהם. גובה הדרכים והמגרשים יקבעו באופן כזה שמשטר זרימת הנגר העילי לכיוון העצים יישמר ולא יפגע.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית נוף הכוללת תכנון עקרוני של כל השטחים הפתוחים, כולל מערך שבילים, מצפורים טיילות, שצ"פים, שיקום נופי לאורך הדרכים ורצועת מגרשי המגורים. ותכנית ממשק עם רצועת הנחל ותכנית הנוף תקבע מפלסי פיתוח עקרוניים, פרטי פיתוח וחומרי גמר.

חניה - מס' מקומות החניה לא יעלה על המספר המינימלי הנדרש עפ"י שטח השצ"פ. רצף שורות חניה יקטע ע"י ערוגות שתילה ועצי צל כל 5 חניות ניצבות או 3 חניות מקבילות. מדרכות ודרכי גישה יהיו מוצללות ע"י עצים, בהצללה מלאה.

תנאי לתחילת עבודות בשטח יהיה הקמת גדר קשיחה היקפית בגובה 2 מ' לאורך רצועת הנחל, גבול השצ"פ ממערב וגבול רצועת המגורים מדרום. תנאי לתחילת העבודה יהיה סימון וגידור העצים הבוגרים בשטח.

6.3

סביבה ונוף

גאופיטים מוגנים ומיני צמחים בסכנת הכחדה : לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים. הסקר יתבצע על-ידי אקולוג בשטח המיועד לפיתוח בחודשי הפריחה הרלוונטיים, בסתיו ובאביב.

<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>גאופיטים מוגנים וצמחים רב-שנתיים "אדומים" שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים בתחום התכנית המיועדים לשימור. העתקת הגאופיטים תבצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים (רט"ג) לאחר הכנת תכנית עבודה וקבלת היתר בכתב לפגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>עבודות עפר בעיקרון, התכנון יעשה בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, תוך מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במתחם.</p> <p>לפני תחילת העבודה יבוצע חישוב לעומק 30 ס"מ ואדמה זאת תשמר בערימות משולטות ושמורות עד לסיום העבודות לצורך שימוש כאדמת גן וחיפוי. יש להימנע מהבאת חומר משטח שבו גדלים צמחים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ'), ואין להשתמש בקרקע זו לצרכי חיפוי בשל החשש מהימצאות זרעים שעשויים לנבוט ולהתבסס באתרים חדשים.</p> <p>תנאי להיתר יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות. מחנות קבלן ואזורי התארגנות כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית עבודה לפיתוח השטח(למחנות קבלן). התכנית תכלול: מיקום, תכולה ואפיון מחנות הקבלן, חישובי פסולת, עודפי עפר ויעדי הסילוק שלהם, אופן אצירת פסולת בבניין ומחזור ושיקום אתרי עבודה.</p> <p>מחנות הקבלן יתוכננו עפ"י מסמך רט"ג האחרון העוסק בתכנון, הקמה ושיקום מחנות קבלן. המחנות/אזורי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית כך שלא יגרמו הפרעה ומטרדים לתושבי בתי המגורים הסמוכים ולמשתמשים בשטחים הפתוחים ממערב ולאורך רצועת הנחל. המחנה/אזור ההתארגנות יהיה מוקף בגדר קשיחה בגובה 2 מ' לפחות.</p> <p>מניעת מטרדי אבק ינקטו כל האמצעים כולל הרטבה, כיסוי והגבלת מהירות לצורך מניעת מטרדי אבק בעת הפעילות באזורי ההתארגנות/העירום/מחנות הקבלן ובתנועת רכב וצמי"ה לאורך דרכי העפר.</p>	
<p>6.4 חניה</p> <p>1-מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה 2-רצף שורות חניה יקטע ע"י ערוגות שתילה ועצי צל כל 5 חניות ניצבות או 3 חניות מקבילות. מדרכות ודרכי גישה יהיו מוצללות ע"י עצים, בהצללה מלאה</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה בוועדה המקומית. סטייה מהחלוקה המוצעת לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p>	
<p>6.6 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.00 מ' ב- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבחים אוויריים 2.00 מ' ג- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p>	

6.6	חשמל
	<p>ד- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו ה- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ' מציר הקו ו- מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ' ז- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ז. מערכת חשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2- 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. 3- מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב . 6- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 7- תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 8- תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970</p>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים .</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ו-עץ בוגרים הקיימים בשטח יסומנו כעץ לשימור וישולבו בתכנון הכולל, לא תותר כריתתם או פגיעה בהם. יש לתכנן את השצ"פ תוך התחשבות מלאה בעצים הקיימים. אין לבצע עבודות עפר שיתקרבו לעצים במרחק של לפחות 5 מטר מגזעי העצים הקיימים. בזמן העבודות יש לגדר גידור זמני ולשלט את העצים הקיימים במרחק של 5 מטרים מהם לפני תחילת העבודה כדי למנוע פגיעה בהם בעת העבודות. גבהי הפיתוח של השצ"פ הסובב ישמר לפי הרום הקיים שלהם. גובה הדרכים והמגרשים יקבעו באופן כזה שמשטר זרימת הנגר העילי לכיוון העצים יישמר ולא יפגע.</p>	



פסולת בניין	6.9
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהועברה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר, (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. ובהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בנינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בנינים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>1-בנספח הנופי של התכנית הוטמעה תכנית ההסדרה של הנחל וגם התכנון המפורט לביצוע שיזמה ותכננה ומבצעת רשות הניקוז.</p> <p>2-בעת תכנון מפורט של מתחם רצועת הנחל עפ"י תכנית המתאר יש לצרף נספח נופי סביבתי אשר יתייחס לשיקום המערכת האקולוגית.</p> <p>3-הוראות אקולוגיות:</p> <p>1. הבנייה המתוכננת לא תתקרב לדרום גדת הנחל ובכך ניתן יהיה לשקם אקולוגית את גדת הנחל הדרומית שנפגעה.</p> <p>2. כחלק מהסדרת הנחל, ע"י רשות הניקוז, מתוכננת טיילת בגדת הנחל הדרומית לא תותר בניה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.10</p> <p>על השטח המיועד לטיילת ולא תותר חריגה מעבר לקיים בשטח ועד לגבול תכנית הטיילת הדרומית.</p> <p>3. שיקום הגדה הדרומית באמצעות גינון וחציבה ייעשה אך ורק באמצעות ליווי אקולוגי של אקולוג ובתיאום מלא עם רשות הניקוז.</p> <p>4. הגדה הצפונית של נחל ברקן היא אמנם מחוץ לשטח התכנית, אך היא המשמעותית יותר מבחינה אקולוגית כי אינה מושפעת מבינוי בסמיכות. על כן יש לקחת בחשבון את ההנחיות האקולוגיות, לגדה הצפונית של הנחל, בתיאום רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p> <p>6.11</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.12</p> <p>א-תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למבנים הקיימים יהיה אישור משרד הבריאות לחיבור כלל המבנים למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין המציגה חיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב- אישור ההיתר הראשון למבנים שאינם נמצאים ברקע התוכנית בזמן אישורה, יותנה באישור משרד הבריאות לפתרון השדרוג של קו הביוב המאסף ראשי ואדי ערה.</p> <p>ג- תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה בוועדה המקומית. סטייה מהחלוקה המוצעת לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>ד- תנאי להיתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ו- תנאי להיתר בניה חובת גריסה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ח- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ט- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל גדר, מבנים וכל עצמים אחרים שחורגים לדרכים ולשטחי ציבור. לא יינתן היתר אלא לאחר הריסה בפועל ופינוי ההריסות משטחי הציבור.</p> <p>י- תנאי להיתר בניה במקרקעין תשלום היטל ההשבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>יא- לא יינתן היתר בניה למגורים טרם הקצאת שטחי הציבור בתחום התכנית ורישומם על שם הרשות המקומית.</p> <p>יב- תנאי להוצאת היתר בניה הינו הצגת אפשרות למימוש כל יח"ד המותרים במגרש.</p> <p>יג- תנאי להיתר בניה לבנייה חדשה יהיה אישור תכנית נוף הכוללת תכנון עקרוני של כל השטחים הפתוחים, כולל מערך שבילים, מצפורים טיילות, שצ"פים, שיקום נופי לאורך הדרכים ורצועת מגרשי המגורים, תכנית מימשק עם רצועת הנחל וכו'. תכנית הנוף תקבע מפלסי פיתוח עקרוניים, פרטי פיתוח, חומרי גמר.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.13</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה. תכנית הביוב תציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p>	

<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>6.13</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>3. מפלס ה-0.0 של המבנים בתחום התכנית יהיה גבוה ממפלס הכביש שמדרום לתכנית ב-60 ס"מ לפחות. וזאת כדי למנוע ככל האפשר זרימת ביוב מתחום התכנית אל כיוון הנחל. אין לחבר מבנים לביוב מרכזי באמצעות תחנות שאיבה.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. מונה הדפסה 32 תכנון זמין</p> <p>הידרנטים :</p> <p>תנאי להיתר בניה קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>תקשורת וחשמל :</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית..</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>פסולת :</p> <p>התכנית תכלול פתרון פסולת ביתית ע"פי הוראות תמ"א 16/4 בהתאם להוראות החוק והתקנות .</p>	
<p style="text-align: right;">מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.14</p> <p>1- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כל הבקשה תאושר.</p> <p>3- כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור משרד הביטחון .</p>	
<p style="text-align: right;">היטל השבחה</p> <p>6.15</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	
<p style="text-align: right;">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.16</p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32