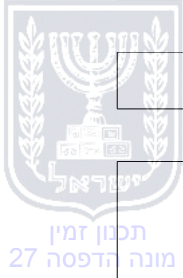


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0979351

מכ/מק/1018 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב מרגנית 2 ברכסים



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 נמצאת בבית דו משפחתי בגבעת החרובים רחוב מרגנית 2 בישוב רכסים.
התכנית המוצעת תואמת את רעיון עיבוי וציפוף הבינוי בישוב כפי שממליצה תכנית המתאר שמספרה 355-0449710.
התוכנית הוכנה על מנת להכשיר בניה קיימת הכוללת, תוספת מגורים בקומת קרקע, והכשרת קו בניין אחורי וצידי לצורכי מגורים בקומת קרקע בלבד.
התכנית המוצעת לא תפגע באופי התכנון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/1018 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב מרגנית 2 ברכסים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0979351	מספר התכנית	
0.457 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	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
קואורדינאטה X	209527
קואורדינאטה Y	740062

1.5.2 תיאור מקום

הבית נמצא ברחוב מרגנית 2 גבעת החרובים, רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	מרגנית	2	

שכונה גבעת החרובים, רכסים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12865	מוסדר	חלק	91	

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
355-0449710	343
מכ/במ/333	86
מכ/במ/333 א	86

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
355-0449710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	8696	3900		17/02/2020
355-0661652	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ במ/ 333	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/במ/333 והוראותיה לא יחולו בתחומה. תכנית מכ/במ/333 תמשיך לחול מחוץ לתחום תכנית זו	3872	2336		02/05/1991
מכ/ במ/ 333 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/במ/333 והוראותיה לא יחולו בתחומה. תכנית מכ/במ/333 תמשיך לחול מחוץ לתחום תכנית זו	4392	2348		17/03/1996



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		23: 07 04/09/2022	אריה שלום	04/09/2022	1		רקע	אדריכלות
לא		12: 23 02/09/2022	אריה שלום	10/05/2021		1: 500	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	מרים אסטרוטי			רכסים	מרגנית	2 א	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
	פרטי	שמואל אסטרוטי			רכסים	מרגנית	2 א	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים אסטרוטי			רכסים	מרגנית	2 א	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	שמואל אסטרוטי			רכסים	מרגנית	2 א	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	מירה גבאי			רכסים	מרגנית (1)	2			
פרטי	שלום גבאי			רכסים	מרגנית (1)	2			

(1) כתובת: רחוב מרגנית 2 רכסים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

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		רכסים	(1)		04-9893093		arieslom1@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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, שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי והסדרת קווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	343	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	343
להריסה	מגורים א'	343

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	457	100
סה"כ	457	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	456.95	100
סה"כ	456.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדו'. מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> ייתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגיינה וכיו"ב. הכל בהתאם לתקנים המחייבים. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פתוחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים בלבד, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח. הסכמת שכנים על פי כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר תוספת יח"ד זעירות בהתאם להוראות שלהלן, בהתאם לפרוט מספר היח"ד הזעירות המותר ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5 : <ol style="list-style-type: none"> שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן. שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת. התכנית המאושרת כאמור נכנסה לתוקף לפני יום י"ח טבת התשע"ג (31 דצמבר 2012). דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח. יחידות הדיור הנוספות יקוּזוּ מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2.(9)(ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון)). יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.

4.1	מגורים א'
	<p>(ב) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>3. שטח היחיד הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המנוצלות מתוך זכויות הבניה המותרות ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5.</p> <p>4. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחיד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבל פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>5. תוספת מדרגות חיצוניות ליחידות משנה תותר לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל מס' 355-0661652</p> <p>6. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בניית חלק או כל היחיד הנוספות המותרות בקומת עמודים במקום בקומת המסד, במידה והשתכנע שלא ניתן להוסיף את היחידות המותרות בצורה נאותה בקומת המסד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר בניית קומת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', ובקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>2. תותר בניית סככות חניה ופרגולות בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליחיד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>4. קירות ומבנים חורגים יהרסו כתנאי להיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
48 (8)	5 (5)	7 (7)	6 (6)	5 (5)	2 (4)	2 (3)	85	80 (2)	320 (1)	457	343	מגורים א'		

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. תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור שימוש בחללי גג משופע/או במרתף, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. אך לא יותרו בהם שימושים נוספים. לפי סעיף 4.1.1.1.ב.

ב. שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.1.1. סעיף ב. כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה.

ג. תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה, בנוסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה, היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד, באישור מהנדס הוועדה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח שרות לחניה מקורה הכוללת יותר מקומה אחת לא יעלה על 40 מ"ר לכל מקום חניה.

ד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר, שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.

ה. לא יותר לנייד שטח מרפסת לשטח עיקרי או שרות.

ו. מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת המצוין בטבלה, הינו מספר הקומות המרבי המותר ואיננו מהווה זכות בניה. לא תותר תוספת שטח עיקרי ו/או שטח שרות ביחס לשטחים המצויינים בטבלה גם אם מכסת הזכויות נוצלה במלואה במספר קומות פחות מהמספר המרבי האמור.

ז. לא יותר פתחים לקירות בגבול המגרש וחומרי גמר יותאמו למבנה הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי על פי תכנית המתאר לרכסים 355-0449710.

(2) בהתאם לתכנית המתאר יותרו 80 מ"ר ל- 2 יח"ד, 40 מ"ר לכל יח"ד.

(3) תותר תוספת 2 יח"ד זעירות בהתאם לתכנית המתאר לרכסים, 1 יח"ד זעירה לכל יח"ד.

(4) יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה. שיפוע גג לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3 מ' מעל פני התקרה העליונה.

(5) על פי תשריט.

(6) על פי תשריט. קו בנין תכלת לקומת קרקע בלבד.

(7) על פי תשריט. קו בנין תכלת - לקומת קרקע בלבד.

(8) שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטח הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, לא יותר לנייד שטח מרפסת לשטח עיקרי או שרות.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תקן החניה יהיה 1 עד 2 חניות ליחידה וייקבע בשלב הרישוי. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה, החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הוועדה המקומית.</p>
6.2	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 הוועדה 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 מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ, מציר הקו 2.25 מ 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני 1.50 מ, מציר הקו 1.75 מ.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 6.5 מ. בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 8.5 מ.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 13 מ בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 20.0 מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.0 מ</p> <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. 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. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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>

6.2	חשמל
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.3	הוראות פיתוח
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'.	

6.4	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים מבונים יהיו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ככל שניתן שישמשו לחלחול מים לתת הקרקע. 2. ככל הניתן יינקטו אמצעים להשהיית מי הנגר העילי במגרש, לניצולם למטרת השקיית הגינון ו/או להחדרתם לתת הקרקע. 3. מי נגר עילי עודפים במגרש יופנו בעדיפות ראשונה לשטחים ציבוריים פתוחים ורק לאחר מכן לדרכים וחניות. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל שניתן בחומרי חיפוי, ריצוף וסלילה מחלחלים. 5. יינקטו אמצעים מתאימים למניעת גלישת מי נגר לתוך מערכת הביוב. 6. 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. 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. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 	

6.6	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.7	תנאים בהליך הרישוי
<ol style="list-style-type: none"> 1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 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 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27