

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/07/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/01/2023

תכנית מס' 356-0948778

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגורים בעוספיא - גוש 17159 חלקה 4

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משלימה את התכנית הכוללת לעמק הזיתים (להלן: תכנית מס' 356-0096750) ומשנה ייעוד שנקבע עבור שטח פתוח בשולי התכנית לבנייה למגורים. התכנית נשענת על מערך הדרכים והתשתיות הכולל שתוכנן במסגרת תכנית עמק הזיתים. כל נספחי תכנית 356-0096750 תקפים לגבי תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מגורים בעוספיא - גוש 17159 חלקה 4

מספר התכנית 356-0948778

1.2 שטח התכנית 3.258 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 רכס הכרמל

206850 קואורדינאטה X

734400 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בדרום שכונת עמק הזיתים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עספאי - חלק מתחום הרשות: עספאי

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה עמק הזיתים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17159	מוסדר	חלק		4

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**

גלילית מחוז חיפה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
10/01/1963		607	989		שינוי	ג/ 400
24/08/1978		2460	2463		שינוי	ג/ 604
28/06/2015		6918	7065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0096750 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0096750



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה ותנועה	09: 42 21/09/2022	טארק עומרי	15/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 37 21/09/2022	מרדכי אבירם	22/08/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 39 21/09/2022	מרדכי אבירם	21/08/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	12: 22 24/08/2021	מרדכי אבירם	11/08/2021	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	10: 16 23/08/2021	מרדכי אבירם	18/08/2021	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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	עמי בר משיח			חיפה	רבי עקיבא				amibbm1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמי בר משיח			חיפה	רבי עקיבא				amibbm1@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@AVIRAM-ARC.COM
מהנדס	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ - חלבי לביב	דאלית אל- כרמל	(1)	6	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט. הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@gmail.com

(1) כתובת: דאלית אל-כרמל 2/66.

(2) כתובת: ת.ד. 8810 נצרת מיקוד 16482.

**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
תכנית כוללת לשכונה	תכנית "עמק הזיתים" מס' 356-0096750

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**

המשך פיתוחה של שכונת עמק הזיתים מתן מענה לתוספת של 11 יח"ד נוספות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינויי ייעוד שטח פתוח לשטח למגורים.

ב. תוספת יחידות דיור.

ג. קביעת תכליות והוראות בנייה בשטח התכנית.

ד. התבססות על מערך הדרכים ותשתיות שאושר בתכנית כוללת לשכונה (תכנית 356-0096750).





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2,1
שטח ציבורי פתוח	401
שביל	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	מגורים	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פתוח	3,258.8	100
סה"כ	3,258.8	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,244.77	68.88
שביל	76.02	2.33
שטח ציבורי פתוח	938.06	28.78
סה"כ	3,258.85	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.</p> <p>ג. מעונות וגני ילדים.</p> <p>ד. יותרו יחידות אירוח ("צימרים") באזור המגורים ובתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חניה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שיקום נופי ומפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי :</p> <p>א. יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם, התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים וכו'.</p> <p>ב. יש למנוע גלישת מפגעים לתחום השטחים הטבעיים הפתוחים.</p> <p>ג. עודפי קרקע ופסולת יפונו מהשטח ויועברו מקום מאושר.</p> <p>ד. יוקם קיר תמך/ניקיון בשלב הביצוע למניעת זליגות שפכי עפר לשטח הפתוח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהייה בתחום המגרש ובהתאם לתקף התקן בעת הוצאת היתר הבנייה</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח טבעי לשימור, חורשות, וואדי, בוסתנים, טיפוח נופי.</p> <p>2. שבילי הולכי רגל, אופניים.</p> <p>3. גינון, מדשאות ונטיעות עצים.</p> <p>4. מתקני משחק ונופש פעיל.</p> <p>5. אזורי ישיבה מוצלים, מתקני הצללה, מתקני ישיבה ותצפית, טיילות, ריהוט רחוב</p> <p>6. דרכי גישה, דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, נטיעות .</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב, וקירות/חציבות לגישור פערי הגבהים.</p>

שביל	4.3
הוראות	4.3.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
3	3	3	0	3	3	15	(1) 5	45	30	70	912	1	מגורים
3	3	3	3	3	3	15	(1) 7	45	30	70	1332	2	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

א. בניה בטופוגרפיה משופעת:

א 1. יתאפשר ניווד זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מגורים ושימושים נלווים הנובעים מניצול יעיל של הקרקע בקרקע משופעת.

א 2. תתאפשר גמישות בקביעת מסי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת באופן שילווה את הטופוגרפיה.

ב. שטחי השרות יכללו ממ"ד לפי תקן הג"א, מחסן דירתי בגודל 8 מ"ר, שטחי מבואות ומדרגות משותפים, וחניה מבונה/תת-קרקעית.

ג. מספר הקומות המצוין בטבלה מעל כניסה קובעת וכולל את דירת הגג. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר הקמת יחידת אירוח בכל אחת מיחידות הדוור המתוכננות.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. כל בקשה להיתר בתחום התכנית תלווה בתכנית בינוי של מגרש בניה. תכנית זו תכלול:</p> <p>תכנית העמדה, גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיים), מיצוי צפיפות מלא על פי טבלת זכויות בניה, סימון כניסה לרכב, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכד'), חיבורי תשתיות למערכת היישובית (מים וביוב, חיבורי חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז), וכל הנחייה שתועלה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של מגרש בניה הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם והסתרתם. יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים והסתרתם, חדרי המעליות, וכו'. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>4. אישור תשריט הפקעות ותכנון מפורט לביצוע דרכים הגובלות במגרש, כולל מפלסי דרך, פתרון תשתיות ומפלסי מגרשים גובלים, הבטחת חיבור המגרש לתשתיות עירוניות.</p> <p>5. תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון הביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>8. הפקעת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית</p> <p>9. חומרי חפירה ומילוי - תנאי למתן היתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>1. חיבור המגרשים לתשתיות, כולל למערכת הביוב והמים העירונית.</p> <p>2. ביצוע דרך הגישה הציבורית הגובלת במגרש (לצורך מתן מענה לנגישות).</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

י. ארון רשת 1 מ'  
יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

2. קווי חשמל-

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

3. תאורת רחוב-

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. סוגים של עמודי תאורה, זרועות ופנסים יקבעו בחלוקה לכבישים ראשיים, כבישים פנימיים ושב"פים בתאום עם המועצה המקומית.

4. תחנות טרנספורמציה-

בשטח התכנית הכוללת לשכונה יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצו להן מגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים.



<p style="text-align: center;"><b>תקשורת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>1. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. 3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת המים והביוב של הישוב. 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 3. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת באישור מהנדס הרשות המקומית. 4. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>ניקוז משמר הנגר : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, 1. מגורים : 1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לכיוון השטח הפתוח. 1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.                  ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה                  וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>עודפי עפר ופסולת בניין :                  (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:                  1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).                  1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.                  (2) חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>

<b>6.9</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון-                  יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                  אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, ואדיות או כל איזור שאינו מיועד לכך. פינוי חומרים יתואם ויאושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.</p>

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

התכנית תמומש בהדרגה על פי צרכי התושבים.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11