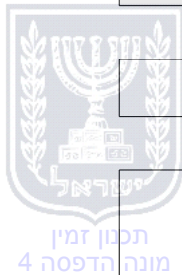


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0576892

ג/24212 הגדרת זכויות והוראות בניה ברחוב החרושת מעלות תרשיחא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/11/2018

להפקיד את התכנית  
17/02/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מלאכה ותעשייה" עפ"י תכנית תרש"צ 2/53/6 אשר אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 28/9/1982, שצ"פ עפ"י תכנית ג/בת/164 המאושרת מיום 6/11/1994 י.פ. 4259 ושטח ללא תכנון מפורט, במעלות-תרשיחא.

התכנית המאושרת תרש"צ 2/53/6 לא קבעה זכויות בניה במגרש אלא רק יעודים, תכנית מוצעת זו באה לקבוע זכויות בניה ולהתאים את היעודים לקיים בפועל.

המגרש במלואו הוקצה ליזם ע"י רמ"י למרות שלא הוסדרו בו כל היעודים וזכויות הבניה.

בנוסף באזור רחוב החרושת קיים ביקוש גבוה לאזורי תעסוקה ומסחר ולא למפעלים ואזורי מלאכה אשר עוברים לאזור התעשייה החדש בשותפות עם כפר ורדים, לכן תכנית זאת מייעדת את השטח למסחר ותעסוקה ללא תעשייה ומתאימה את התכנית לשימושים הקיימים באזור.

הועדה המקומית מעלות תרשיחא אישרה שימוש חורג לשימוש מסחרי לבנין הקיים בשטח התכנית בישיבה מס' 4 הדפסה 4 תכנון זמין מונה הדפסה 4

201707 מיום 27/11/2017 (מס' בקשה 20170431).

התכנית מציעה הוספת מסחר לתעסוקה המאושר, בסה"כ 55% שטחים עיקריים כך ש- 29% מסחר (בסה"כ 1595 מ"ר) ו 26% תעסוקה (בסה"כ 1430 מ"ר).

מטרת התכנית:

הסדרת יעודי הקרקע בתחום התכנית בהתאם למצב הקיים והגדרת זכויות והוראות בניה למסחר ותעסוקה, ברחוב החרושת מעלות תרשיחא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24212 הגדרת זכויות והוראות בניה ברחוב החרושת  
מעלות תרשיחא

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

223-0576892 מספר התכנית

6.212 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

226409 קואורדינאטה X

769182 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור התעשייה הישן מעלות תרשיחא**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	חרושת	8	

שכונה אזור התעשייה הישן מעלות תרשיחא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18801	מוסדר	חלק		2
18802	מוסדר	חלק		1
18803	מוסדר	חלק		2

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 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/1994	576	4259	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 164 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 164
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
06/08/1981	2344	2733	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2193. הוראות תכנית ג/ 2193 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 2193

## הערה לטבלה:

\*תרש"צ 2/53/6 אושר בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 28/9/1982, יחס לתכנית: שינוי.  
 \*ג/בת/182 פרסום תוקף ברשומות בתאריך 4/9/1994 ילקוט פרסומים 4236, יחס לתכנית: כפיפות.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות נספח עצים בוגרים	12: 09 27/01/2019	הדר רודין	27/01/2019	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	10: 20 27/01/2019	הדר רודין	27/01/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח בינוי	10: 21 27/01/2019	יוסף צרפתי	27/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 25 27/01/2019	גיסאן מזאוי	27/01/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 30 27/01/2019	יוסף צרפתי	27/01/2019	1	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			ח. בינה בע"מ	מעלות- תרשיחא	חרושת	8	04-9077760	077-5402176	yossits@013.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ח. בינה בע"מ	מעלות- תרשיחא	חרושת	8	04-9077760	077-5402176	yossits@013.net.il

**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	2	04-6558221	04-6560521	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	(2)		04-9870504		Aa_mdedit@walla.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	(3)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 8064.

(2) כתובת : ת.ד. 1371.

(3) כתובת : קיבוץ געתון 25130.



תכנון זמין  
מנה הדפסה 4



תכנון זמין  
מנה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 יעודי הקרקע בתחום התכנית בהתאם למצב הקיים והגדרת זכויות והוראות בניה למסחר ותעסוקה, ברחוב החרושת מעלות תרשיחא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o הסדרת יעודי הקרקע בתחום התכנית.
- o קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה למסחר ותעסוקה.
- o קביעת סה"כ שטחי הבניה.
- o קביעת קוי הבנין.
- o קביעת תכסית הקרקע.
- o קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
- o הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ללא תכנון מפורט	186	2.99
אזור מלאכה ותעשיה עפ"י תרשי"צ 2/53/6	4,739	76.29
דרך קיימת/מאושרת	711	11.45
שצ"פ עפ"י ג/בת/164	576	9.27
<b>סה"כ</b>	<b>6,212</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	711.35	11.45
מסחר ותעסוקה	5,500.76	88.55
<b>סה"כ</b>	<b>6,212.11</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר- חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, סופרמרקט, מרכזים מסחריים, קיוסק, מיסעדה, מרכולים וחנויות כולבו.</p> <p>ב. תעסוקה- מחסנים סיטונאים, משרדים עסקיים כולל בעלי מקצועות חופשיים, מעבדות, סוכנויות, מרפאות, קיטרינג.</p> <p>ג. חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות כאשר פטור ממקומות חניה יהיה בכפוף לתשלום כופר חניה לפי תקנות החניה.
ב	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</li> <li>o על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</li> <li>o יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</li> <li>o תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</li> <li>o לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</li> </ul>
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח חצרות, נגישות, חניות, הפרדת פסולת וחיבור תשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת).</li> <li>o בתנאי למתן היתר בניה תידרש הגשת תשריט בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 המשקף את מלוא ניצול זכויות הבניה במגרש, שלביות הביצוע ומקומות חניה עפ"י התקן להיתר הועדה המקומית.</li> </ul>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
3	(2)	3	0	(1) 3	(1) 12	50	סה"כ שטחי בניה 49	20	29	2500	1	מסחר ותעסוקה	
3	(2)	3	0	(1) 3	(1) 12	50	26		26	2500	1	מסחר ותעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הבנין ימדד מהקומה התחתונה של המבנה, בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להוצאת היתר בניה הנו אישור נספח בינוי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע סקר של השימושים הקיימים בסמיכות לשטח התכנית וככל שימצא כי קיים שימוש בחומרים מסוכנים סמוך לשטח התכנית הנדרשים במרחקי הפרדה בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה, לא ינתן היתר לשימוש סופר מרקט או כל שימוש מסחרי אחר שלא מותר הקמתו בתחום המרחקים הנ"ל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה:  
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל  
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.  על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  [לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה 2016, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p> <p>o דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.7</b>
<p>באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>o מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט.</p> <p>o גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</p> <p>o מיכלי הסקה ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	
<b>6.8 ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
<p>מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים.</p>	
<b>6.9 פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.10 פיקוד העורף</b>	<b>6.10</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.11</b>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<b>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.12</b>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.13 שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.14</b>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p>	

6.14

## שמירה על עצים בוגרים

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

04. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר

