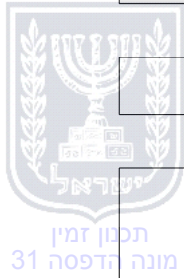


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0348516

מכ/מק/881-תוספת זכויות בגוש 11144 חלקה 583 רכסים



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף 20% שטחי בניה להסדיר גובה מבנה וקירות תומכים בפיתוח. ולערוך שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק-881/תוספת זכויות בגוש 11144 חלקה 583 רכסים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

355-0348516

מספר התכנית

0.770 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209551 קואורדינאטה X

738959 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שכנות הרב עוזיאל 18 רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	הרב עוזיאל	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	583	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



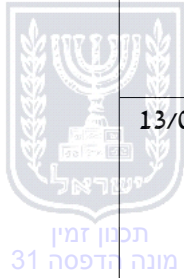
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
31/03/1987	33	3439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/1. הוראות תכנית מכ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/1
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/201. הוראות תכנית מכ/201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/201
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/278. הוראות תכנית מכ/278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/278
21/11/1991	850	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/300 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/300
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/300 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/300 א



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				אריה שלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה שלום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		18/07/2016	אריה שלום	08/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/08/2015	אריה שלום	21/06/2017		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
	פרטי	אסף אשכול			רכסים	(1)		04-9893093		arieslom1@ bezeqint.net
	פרטי	אהרון ביפוס			רכסים	(2)		050-4102406		baifusaharo n@gmail.co m
	פרטי	אלימלך גלינרט			רכסים	(2)		054-8436618		eliglin61@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב עוזיאל 22.

(2) כתובת: רחוב עצמון 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף אשכול			רכסים	(1)		050-4102111		asafeshkol@gmail.c om
פרטי	אהרון ביפוס			רכסים	(2)		050-4102406		baifusaharon@gmail .com
פרטי	אלימלך גלינרט			רכסים	(2)		054-8436618		eliglin61@gmail.co m

(1) כתובת: הרב עוזיאל.

(2) כתובת: רחוב עצמון 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	info@kkl.org.il
חוכר	אסף אשכול			רכסים	(1)		050-4102111		asafeshkol@gmail.com
חוכר	אהרון ביפוס			רכסים	(1)		050-4102406		baifusaharon@gmail.com
חוכר	שרה ביפוס			רכסים	(1)		050-4102406		baifusaharon@gmail.com
חוכר	אלימלך גלינרט			רכסים	(1)		054-8436618		eliglin61@gmail.com
חוכר	מרים גלינרט			רכסים	(1)		054-8436619		eliglin61@gmail.com
חוכר	חובב לוי			רכסים	(1)		054-8495705		
חוכר	ליאת לוי			רכסים	(1)		054-8495705		
חוכר	איתי עמרני			רכסים	(1)		054-8520288		
חוכר	מור עמרני			רכסים	(1)		054-8520288		

(1) כתובת : רחוב עצמון 18.

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	אריה שלום	54422		יקנעם עילית	(1)		04-9893093		arieslom1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 194 יקנעם עילית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 הוראות בניה והוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-20% : תוספת של 112.78 מ"ר לטובת דירה מס 2 במפלס 0.00, תוספת של 32.45 מ"ר לטובת דירה מס 3 במפלס +3.30 ותוספת של 12 מ"ר לטובת ולדירה מס' 5 במפלס +6.00, סה"כ תוספת של 157.23 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.
2. קביעת קווי בניין לפרגולות במרווחים הצידיים וקביעת קו בנין אחורי במפלס 3.30 + עד קו 0 על פי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
3. הוספת קומה לקומות מ-2 קומות ועלית גג, ל-4 קומות. ושינוי גובה בניין מ-12 מ' ל-13.5 מ', לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
4. שינוי הוראות בניני: הגדלת תכסית מ-50% ל-70%, התרת קירות תומכים בגובה 4 מ' במקום 1.75 מ', והתרת מסדים בגובה עד 1.8 מ', עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
5. הסבת שטחי שירות ממטרה למטרה, שניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון ובניה, הסבת שטח חדר מכונות למחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.77

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
4 יח"ד על פי תכנית מאושרת + 1 יח"ד אושרה בהקלה	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	578.25		+154.25	424	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	770.98	100
סה"כ	770.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	770.98	100
סה"כ	770.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הכל על פי תכנית מאושרת מכ/300	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר. ב. תנאי למתן היתר בנייה - הריסת גגונים/מחסנים לא מוסדרים.	
הוראות בינוי	ב
דירה מספר 2 - הממוקמת במפלס הקרקע ובקומת הכניסה לא תפוצל לשתי דירות	
הוראות פיתוח	ג
יותרו קירות תומכים בגובה 4 מ' יותרו מסדים בגובה עד 1.8 מ'	
קווי בנין	ד
תותר בניית פרגולות בקו בנין צידי אפס במפלס הכניסה על פי תשריט (מסומן בצבע תכלת בתשריט) תותר בליטה בקו בנין אחורי 0 במפלס +3.30 על פי תשריט (מסומן בצבע תכלת בתשריט) קווי הבנין, שאינם לפרגולות, על פי טבלת זכויות מסומנים בקו בנין אדום בתשריט.	



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)	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	3 (1)	3 (1)	4	13.5	5	70			20	75	771	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

הערה ברמת הטבלה:

יותר קו בניין אפס לפרגולה במפלס כניסה.

מפלס הכניסה הקובעת לבניין הוא רחוב עוזיאל.

תוספת השטחים לדירות יהיו כמפורט להלן: לדירה מס 2 במפלס 0.00, תוספת של 112.78 מ"ר, לדירה מס 3 במפלס 3.30+ תוספת של 32.45 מ"ר, לדירה מס 5 במפלס 6.00+, תופת של 12 מ"ר. סה"כ תוספת של 157.23 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.

שטחי שירות יותרו לפי תכנית מכ/מכ 300 א'. מחסן 6.0 מ"ר. חניה 25 מ"ר ליחידת דור. חדר מכונות 6.0 מ"ר ליחידה. חדר מדרגות 8.0 מ"ר ליחידת דור. ממ"ד בהתאם לתקן הישראלי יותר ניוד שטחי שירות בין הקומות ממטרה למטרה לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בנין אפס צידי לפרגולה במפלס אפס..

(2) במפלס 3.30+ יותר קו בנין אפס על פי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ולבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות בניה שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	חשמל
<p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006. הוראות בנושא חשמל:</p> <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>	

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד 2.00 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.00 מ'

שנאי על עמוד 3.00 מ'

מרחק מציר הקו :

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

* 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).

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).

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.

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

6.4	חשמל
	<p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
6.5	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.</p>
6.6	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרגות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>
6.7	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</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>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.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.14	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.15	תשתיות
	<p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p>

6.16	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

מיידי

