

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-0210195

שינוי יעוד למגרש מגורים-קרית חרושת

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

05-07-2017

**נ ת ק ב ל**

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



משרד התכנון והבניה

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

7.6.17

**לאשר את התכנית**

*אילן* 10.7.17  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_



משרד התכנון והבניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לשנות יעוד שטח חלקות 64,69 משטח לתכנון בעתיד למגרשי מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      שינוי יעוד למגרש מגורים-קרית חרושת

מספר התכנית      306-0210195

1.2 שטח התכנית      3.404 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      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

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

210125 קואורדינאטה X

734400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נחל קדומים, מדרום לחוות המיכלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית חרושת

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית חרושת		64	

שכונה קרית חרושת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11396	מוסדר	חלק	64, 69	

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

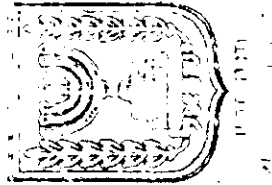
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/1988	3173	3582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 62 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 62
28/06/2006	3948	5545	הוראות טב/מק/210 נשארות בתוקפן	כפיפות	טב/ מק/ 210
13/10/1996	182	4448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 127

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	13/12/2016	איתי זהבי	08/11/2016	1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר סיכונים	26/10/2015	יוסי קליק	25/10/2015	66	1:1	רקע	סקר סיכונים
לא	מצב מאושר		איתי זהבי		1	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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	מספר רשיון	שם	סוג
	פרטי	גורג מאיר				קרית טבעון	זרעאל	41	04-9832577	41	זרעאל	קרית טבעון		גורג מאיר	פרטי
	פרטי	שלומית מאיר				קרית טבעון	זרעאל	41	04-9832577	41	זרעאל	קרית טבעון		שלומית מאיר	פרטי
	פרטי					ירושלים	(1)		04-9832577			בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים			פרטי

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ירושלים.

**1.8.2 יזם**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shlomitmayer@gmail.com	04-6555712	04-9832577	41	זרעאל	זרעאל	קרית טבעון			גורג מאיר	פרטי
shlomitmayer@gmail.com	04-6555712	04-9832577	41	זרעאל	זרעאל	קרית טבעון			שלומית מאיר	פרטי
	04-6555712	04-9832577	6	דגל ראובן (1)	דגל ראובן (1)	ירושלים	בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים			פרטי

(1) כתובת: ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shlomitmayer@gmail.com	04-6555712	04-9832577	41	ירועאל	קרית טבעון			גורג מאיר	בעלים
shlomitmayer@gmail.com	04-6555712	04-9832577	41	ירועאל	קרית טבעון			שלומית מאיר	בעלים
	04-6555712	04-9832577	41	ירועאל	קרית טבעון			מירב מאיר מטייסן	בעלים
	04-6555712	04-9832577	41	ירועאל	קרית טבעון		139870519	ארתור מטייסן	בעלים
	04-6555712	04-9832577		(1)	ירושלים	בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים			בעלים

(1) כתובת: ירושלים.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
itay@zehavy.com		04-6456678	12	ציפורי	צפורי	זחבי איתי אדריכלים בע"מ		איתי זחבי	עורך ראשי	
office@yozm	077-3508003	077-3508001	21	ילין מור נתן (1)	תל אביב-	יוזמות למען הסביבה	333	יוסי קליק	מהנדס	

(1) כתובת: ת.ד. 57159.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 משטח לתכנון בעתיד (עפ"י טב/62) לשטח מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד בחלקה מס' 64,69 (לאורך רחוב נחל קדומים) משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים א'.
2. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.
4. הרחבת דרך.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.404

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במבנים דו-משפחתיים	10		+10		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,349		+1,349		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**

תאי שטח	יעוד
64B	שטח לתכנון בעתיד
401	דרך מוצעת
64A, 69	מגורים א'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
401	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
69	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,404.53	שטח לתכנון בעתיד
100	3,404.53	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.41	252.24	שטח לתכנון בעתיד
13.32	453.38	דרך מוצעת
79.27	2,698.91	מגורים א'
100	3,404.53	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח זה יותרו מבני מגורים .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> כל הוראות טב/62 לאזור מגורים א' ו-טב/מק/210 יחולו על התכנית למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> תותר סככת חניה ללא דפנות בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש.
<b>ג</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה הינו אשור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הוועדה המקומית והכנת תכנית פיתוח ובינוי במסגרת הבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול תכנון תשתיות, קירות תומכים, דרכים מדרכות ושטחי גינון ופיתוח.
<b>4.2</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח זה לא תותר שהיית אנשים בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעות (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי-שמאלי												
5	4	4	2	(3) 8.5	4	4	4	45	(2) 50	(1) 50	500	64A	מגורים א'	מגורים א'
5	4	4	2	(3) 8.5	4	6	6	45	(2) 50	(5) 50	500	69	מגורים א'	מגורים א'

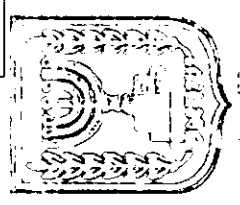
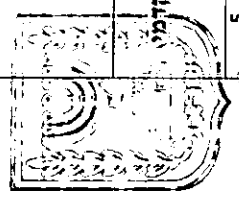
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

המרחק בין בנינים בתא שטח, לא יקטן מ-6 מ'. יותר מרחק קטן מזה רק באופן נקודתי, בחיבור המבנים ע"י פרגולת בטון/חינה מקורה או מחסנים שהינם חלק מהתכנון האדריכלי של המבנה ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.  
 מפלס הכניסה הקובעת יקבע בשלב היתר הבניה, אך לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת.  
 יותר שינוי בחלוקה של מסי קומות ושטחי הבניה ביחס למפלס הכניסה הקובעת אך ללא שינוי בסה"כ מסי קומות ושטחי בניה המצויינים בטבלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד יהיו לפי הפירוט הבא: 12.5 מ' לממ"ד, 6 מ"ד למחסן דירתני, 30 מ"ד לחניה מקורה.
- (2) וכן שטחי שרות כמפורט בהערות לטבלה.
- (3) 7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' לגג משופע. מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה.
- (4) קו הבניין לתא שטח 64B הוא- 0 מ', כמסומן בתשריט.
- (5) שטחי השירות לכל יח"ד יהיו לפי הפירוט הבא: 12.5 מ' לממ"ד, 6 מ"ד למחסן דירתני, 30 מ"ד לחניה מקורה.



**6. הוראות נוספות .6**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו הצגת אפשרות למיצוי מס' יח"ד המותרות במגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, אשר יעמדו בכל המפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות הניקוז להיתר.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>ד. 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.</p> <p>ה. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> <li>4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא ייתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>

<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>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 העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.3</b>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, 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 - לאשור ועדה המקומית. א. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. ב. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. ג. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו בתחומי המגרש בהתאם לשינויי הפיתוח הנדרשים על כל מגרש ומגרש. גובה קיר תומך לא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קירות ומדרגות יבוצעו מאבן לקט טבעית מקומית. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור הרשות המקומית. פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. לא תותר הקמת גדרות רשת. הקירות ידורגו כפי שיפורט בתכנית הפיתוח המפורטת לכל מגרש. לאורך הקירות תישתל צמחיה מטפסת ועצים בוגרים. ד. מסלעות אשר גובהן למעלה מ-2 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 2 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1 מ'. במרווחים בין דירוגי המסלעות ישולבו כיסי שתילה, בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה. ה. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה הנדרש להסתרה (לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן השקירור ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p>	

<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
<p>במקביל להגשת הבקשה להיתר יוגש תשריט לצרכי רישום, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, על ידי יזמי התכנית שתקודם לרישום השטחים המיועדים לדרך וירשמו על שם הרשות.</p>	

6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>35% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>

6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת יערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. 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 לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>6. בתכנית מוצעים עצים לשימור בתחום הרחבת הדרך. העצים יישמרו תוך שילובם ככל הניתן בתכנון הדרך המוצעת.</p>

6.8	<b>פסולת בניין</b>
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>

6.8	<b>פסולת בניין</b>
	<p>המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>לא תתאפשר גריסה בגלל הקרבה לבתי המגורים. את הפסולת יש להעביר לאתרים המיועדים לכך.</p> <p>חציבה ומילוי:</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי:</p> <p>בהיעדר איזון-</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.9	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.10	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים. גידור שטח העבודה: לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על-מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת השלכת פסולת וכ"י מחוץ לאזור העבודות.</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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p>
6.11	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>



<b>6.12 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.13 תשתיות</b>	
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 0 למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

<b>6.14 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים.