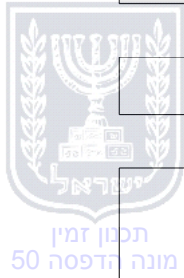


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0252502

מכ/מק/868 - שינוי הוראת וזכויות בניה בגוש 11144, חלקה 312 ברכסים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

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

- מטרות תכנית זו הינן:
1. הסדרת בנייה קיימת
 2. הוספת 2 יח"ד
 3. הוספת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/868 - שינוי הוראת וזכויות בניה בגוש 11144,
חלקה 312 ברכסים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0252502

שטח התכנית 1.246 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 מורדות הכרמל

209450 קואורדינאטה X

739250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת משכנות, 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	הרב עוזיאל	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	312	341

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 50



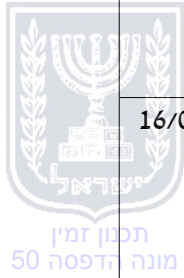
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ / 6. הוראות תכנית תמ"מ / 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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ / 300. הוראות תכנית מכ / 300 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ / 300
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ / 300. א. הוראות תכנית מכ / 300. א תחולנה על תכנית זו.	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				דבורה פוליסוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דבורה פוליסוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	16/11/2016	דבורה פוליסוק	26/02/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	09/06/2016	דבורה פוליסוק	26/02/2017	נספח עצים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	16/11/2016	דבורה פוליסוק	26/02/2017	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	עדנה אתל אשכול			רכסים	הרב עוזיאל	7	04-9846315	04-9846315	
	פרטי	יהודה מלמד			רכסים	הרב עוזיאל	7	04-9846323	050-4172040	

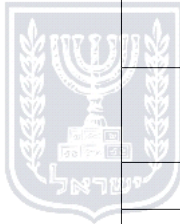
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית			מ.מ.רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308403	04-8308418	
חוכר	עדנה אתל אשכול			רכסים	הרב עוזיאל	7	04-9846315	04-9846315	
חוכר	יהודה מלמד			רכסים	הרב עוזיאל	7	04-9846323	050-4172040	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבורה פוליסוק	10920958	ד.ז.פ.ו.	מגדל העמק	נחל הצבי	22	052-3728353	077-4100077	despo.arch@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	50741		חיפה	הבנקים	5	04-8532451	04-8532451	tanousengineers@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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, תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1. שינוי קו בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת ובניה מוצעת כפי שמסומן בתשריט לפי סעיף 62(א)4 לחוק.
2. הוספת קומת מגורים בקומת מסד מבלי לשנות גובה מותר לבנייה לפי סעיף 62(א)4(א) לחוק.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי: התרת 3 מבנים עם מרווח של 3 מ' ביניהם, לפי סעיף 62(א)5 לחוק.
4. הוספת 2 יח"ד חדשות כך שבתת חלקה 1 (משפחת אשכול) יותרו 4 יח"ד ובתת חלקה 2 (משפחת מלמד) יותרו 3 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד במקום 5, לפי סעיף 62(א)8 לחוק.
5. יותר ניוד שטחי שירות ממטרה למטרה לפי סעיף 62(א)9 לחוק.
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-20% לפי סעיף 62(א)16 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.246

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
4 יח"ד לפי מכ/300 א' + 1 יח"ד מאושרת בהקלה.	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר ע"פ מכ/300 א' 55%.	751		+169.1	581.9	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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	312
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	312
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	312
קו בנין עילי	מגורים א'	312

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	158.18	12.69
מגורים א'	1,068.85	85.76
שביל להולכי רגל	19.32	1.55
סה"כ	1,246.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	158.18	12.69
מגורים א'	1,068.86	85.76
שביל	19.32	1.55
סה"כ	1,246.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מיועד למבני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי - הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר. - כל תכנית בקשה להיתר בניה בשטח תכנית זו תכלול התייחסות לצורת המבנה, חומרי הבניה והגימור צבע והטיפול בגג, וכן תכנית פיתוח לשטח הפנוי סביב הבנין לרבות חניות, גדרות, צורות, וגימורו.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי - בחלקה יותרו 3 מבנים לכל היותר והמרווח בין מבנים לא יפחת מ-3 מ'. - תנאי למתן היתר בניה הריסת או העתקת קטע הפרגולה שחורג מגבול החלקה. - בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט המיועדים להריסה. - תנאי למתן היתר בניה אישור ח"י לגבי קווי חשמל בדרך הגובלת. - תנאי למתן היתר בניה לתוספת יח"ד, יהיה סלילת הדרך הגובלת לצורך גישה לחניות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים למעבר כלי רכב, לחניה ולהולכי רגל בהתאם ל-מכ/300.
4.2.2	הוראות
א	חניה - יותרו 3 כניסות לרכבים למגרש.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים שביל/דרך מעבר להולכי רגל (על פי תכנית מאושרות מכ/300)
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תיאסר כניסת כלי רכב ממונעים לשביל ורוחבו המינימלי יהיה 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 12	4	(4) 30	608.35	(3) 148.46	(2) 459.89	(1) 1058	תת חלקה 1	312	מגורים אי'
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	(5) 3	(5) 12	3	(4) 20	396.75	(3) 105.8	(2) 290.95	(1) 1058	תת חלקה 2	312	מגורים אי'

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:

- אי ההתאמה בין טבלה 3.2 לטבלה 5 נובע מכך ששטח החלקה הרשום הוא 1,078 מ"ר בעוד שהשטח המדוד הוא 1,088 מ"ר (אחרי הפקעה 1,058 מ"ר).
- ע"פ תכנית מכ/300 א' שטחי הבנייה הם: 55% שטח עיקרי ו-20% שטח שרות. זכויות הבנייה המאושרות ע"פ מכ/300 א', נחלקות שווה בין שתי תני החלקות, הרשומות בטאבו. תכנית זו מוסיפה 20% שטחי בניה (4.1% שרות ו-15.9% שטח עיקרי) בתת חלקה 1.
- בנוסף יותרו שטחי גזוזטראות ע"פ תקנות חישוב שטחים.
- תת חלקה 1 ו-2, בהתאם לנסח טאבו מעודכן לתאריך 12/12/2015.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא הדרך הגובלת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- זהו שטחה הכולל של החלקה (ולא שטח תת חלקה).
- עליית גג במידה ותבנה תחושב כשטח עיקרי (ע"פ תכנית מכ/300 א').
- שטחי שרות יותרו עפ"י מכ/300 א' הם 20% וכוללים: ממ"ד - 12.5 מ"ר ליח"ד, מחסן - 6 מ"ר ליח"ד, חדר מכונות - 6 מ"ר ליח"ד, חניה עד 25 מ"ר ליח"ד, חדר מדרגות 8 מ"ר ליח"ד, מרפסות לא מקורות, קומת עמודים מפולשת, קומת מסד, מערכות טכניות לפי אישור המשרד הנוגע לדבר. יותר ניוד שטחי שרות ממטרה למטרה לטובת מבואות. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת.
- קומת עמודים מפולשת, מרפסות לא מקורות חייבות להיכלל בשטח התכנית.
- גובה מקסימלי יימדד מקו קרקע טבעית באמצע הבניין (ע"פ מכ/300). תותר לבנייה קומת עמודים בהתאמה לטופוגרפיה, שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' (ע"פ מכ/300 א'). גובה קומת מסד קיימת שהופכת לשטח עיקרי למגורים לא יפחת מ- 2.5 מ'. יותר חדר ליציאה לגג.
- לפי סימון בתשריט. קו בניין עילי מתייחס לבליטות של מרפסת ופרגולה המרחפים מעל הקרקע. לא יותרו עמודים במרווח מעבר לקו בניין. לא תותר הקמת מבנה עזר וגגים כלשהם במרווחים סביב מבני המגורים בשטח התכנית, אלא אם מחוברים לבניין.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <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, 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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס הרשות המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>יהיה אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת קרקעית באישור הועדה לבניין ערים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת</p>	<p>6.6</p>

6.6	חשמל
	<p>החשמל ובאישורם. תחנות טרנספורמציה. לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתנאים שיציב מהנדס הוועדה המקומית. תאורה: תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p>



6.7	ניקוז
	<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p>



6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד פלגי מוצקין ולמחלקת הניקוז באגף הנדסה במועצה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. 1. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד פלגי מוצקין, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד פלגי מוצקין. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד פלגי מוצקין בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה במועצה. ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה במועצה המקומית. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין בהתאם להוראות תכנית זו. 2. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד פלגי מוצקין ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו. 3. אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאושרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית.</p>



<p>6.9 תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. 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):</p> <p>ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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 שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר,</p>	<p>6.12</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. יש לשמור גם על העצים הנמצאים בחלקות דרך הצמודים לחלקה. ה. העצים הנמצאים בתחום חלקת הדרך מיועדים להעתקה או כריתה לצורך סלילת הדרך המאושרת באישור המועצה המקומית.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>פסולת יבשה: " לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שיינתן על ידו פטור.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתייחס לחוק.</p>	

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. יקבעו 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 למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>2. הריסת או העתקת קטע הפרגולה שחורג מגבול החלקה.</p> <p>3. אישור חח"י לגבי קווי החשמל בדרך הגובלת.</p>



6.18	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>לא יאושר היתר בניה למבנה באופן שהבניה תתקרב פחות מ-1 מ' לדופן קו הביוב הציבורי או לדופן שוחה שלו.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



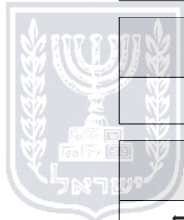
6.19	חומרי חפירה ומילוי
	<p>טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין:</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p> <p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1 עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2 תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>



6.20	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו והריסת הפרגולה מחוץ לגבול החלקה, יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p>

6.21	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים במועצה מקומית.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים במועצה מקומית.</p>

6.22	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.23	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק
6.24	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם מ. מ. רכסים כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50