

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0440594

מכ/מק/889 - גוש: 11145 חלקה: 220, רחוב השקד 32, רכסים



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הישוב רכסים סובל מבעיית דיור קשה לזוגות הצעירים ולמשפחות שידם אינה משגת דיור הולם מתאים. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בן 3 יח"ד במקום בית חד-משפחתי. שטח עיקרי בדירה ממוצעת לפי התכנית הינו 92.67 מ"ר.

כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש. הדבר תואם למדיניות ציפוף הבניה והגברת ניצול ושימוש יעיל ככל האפשר בשטחים המיועדים לבניה כדי להגביר את היצע הדירות מצד אחד ולשמור על שטחים פתוחים במדינה, מצד שני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/889 - גוש: 11145 חלקה: 220, רחוב השקד 32,  
רכסים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

355-0440594

מספר התכנית

0.456 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

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 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

209985 קואורדינאטה X

739435 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה ג', 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	השקד	32	

שכונה שכונת גבעה ג', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	220	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/231	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/01/1986	1206	3282	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/231 בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ/ 231
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /34 ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
13/05/2013	4613	6591	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	19/01/2017	אלה טרכטנברג	22/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/04/2017	אלה טרכטנברג	06/04/2017		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	חיים שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	
	פרטי	יוסף שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	
פרטי	יוסף שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

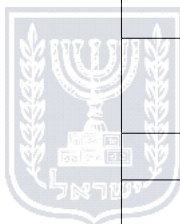
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר	חיים שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	
חוכר	יוסף שרעבי			רכסים	השקמים	11	04-6112600	04-6113200	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (אינו מגישי התכנית)

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

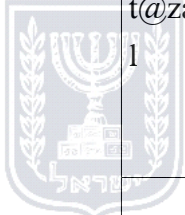


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בניין, שמאי ת MBA וגאוגרפית PhD	עורך ראשי	אלה טרכטנברג		אלה טרכטנברג	נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ella- t@zahav.net.i 1
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכסית	היטל המבנה - השטח הבנוי (עיקרי ושירות) לא כולל שבילים, גשרונים, משטחים, מדרגות וכדומה בפיתוח שטח.

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

לאפשר הקמת מבנה מגורים בן 3 יח"ד במקום בית חד-משפחתי, תוך התאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד ל- 3 יח"ד במקום 1 יח"ד, לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת השטח עיקרי המותר לבניה מ-228.00 מ"ר ל- 278.00 מ"ר (50.00 מ"ר), לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.

3. הסבת שטחי שירות ממטרה למטרה, שניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה:  
א. שטח לחניות מקורות לשימוש כקומת עמודים.

ב. שטח חדרי הסקה לשימוש כמחסנים. (הגדלת שטחי מחסן לכל יח"ד מ- 6 מ"ר ל- 13 מ"ר).

4. תוספת קומה ומבנה יציאה לגג עבור מעלית/מעלון מעל למספר הקומות המותר לפי מכ/231, כך שמותר יהיה לבנות 3 קומות מגורים ומבנה יציאה לגג עבור מעלית/מעלון, לפי סעיפים 62א(א)4 ו- 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי קווי בניין עבור מבנה עיקרי לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה:  
א. קו בניין צדדי - 3 מ', במקום 4 מ'.

ב. קו בניין אחורי - 3 מ', במקום 5 מ'.

ג. הקמת משטח חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' ותחתיו מחסנים וקומת עמודים משותפת.

7. שימוש בחלל שנוצר כתוצאה מטופוגרפיה מתחת למשטח חניה בחזית המגרש כקומת עמודים משותפת לשימוש לכל הדירות. גובה מקסימלי לקומת עמודים הינו 3.50 מ', כמסומן בנספח בינוי, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

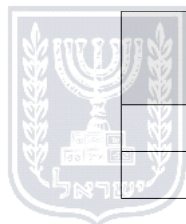
8. שינוי תכסית מ-35% ל-85%, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

9. במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר לרבות בטון, חניות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גוגני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד', כשינוי לסעיף 14.3 לפי מכ/231, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

10. התרת קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לטופוגרפיה, כשינוי לסעיפים 14.4 ו- 23.3 לפי מכ/231, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.456
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	278		+50	228	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
מגורים	220



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' לפי מכ/231	456	100
סה"כ	456	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	455.75	100
סה"כ	455.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים לפי תכנית מכ/231	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>2. תותר קומת עמודים מפולשת בגובה עד 3.50 מ' השייכת ליותר מדירה אחת, ובה יותרו גם מחסנים.</p> <p>3. מחסנים בגובה עד 2.20 מ' יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות) וללא קיר משותף עם הדירות.</p> <p>4. יותר מסד בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר במגרש הפונה לשצ"פ, עם חיפוי קשיח. מסדים יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר עד גובה 1.80 מ' מתחתית רצפה הקומה שמעליהם.</p> <p>5. הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 מ' ותחתיו תותר הקמת מחסנים וקומת עמודים מפולשת משותפת.</p> <p>6. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5.00 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. מעל גובה זה חובת דרוג בטרסות עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות נטו.</p> <p>7. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי, הכולל עץ בוגר לכל יח"ד מוצעת.</p> <p>8. תחול חובת הקמת קיר תומך תחתון לכל אורך גבול המגרש בצידו הנמוך (אחורי) טרם הקמת המבנה, לכוון השצ"פ (עם חומרי גמר קשיחים על פי ההנחיות המרחביות).</p> <p>9. במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר לרבות בטון, חניות, מדרגות. משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד'.</p>	
גגות	ב
<p>גגות המבנה יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיו"ב תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנה יהיו משני סוגים:</p> <p>א. גגות משופעים: בגמר רעפים, הגוון והסוג ע"פ הנחיות המרחביות.</p> <p>ב. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבות איטום כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל וכיו"ב ע"פ ההנחיות המרחביות.</p>	
הוראות פיתוח	ג
<p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p>	



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בזמן הצאת ההיתר.

**6.2**

**חשמל**

ההוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.  
הוראות בנושא חשמל:

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.

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.

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 מהתיל 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 אורירי 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

6.2	חשמל
	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p> <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>

6.3	ביוב
	<p>1. קווי הביוב שיחברו את המבנים אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>2. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>3. הנחת הקווים ושוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך.</p> <p>4. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.</p> <p>5. מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<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</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.                  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.                  ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                  ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.                  שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.                  תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>א. רשות הניקוז :                  באחריות היזם לוודא שמוצא הניקוז מנוקז רק לעורק ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר החוזי ללא גרימת נזקים לערוץ הנחל ולשטחים הגובלים.                  ב. פיקוד העורף :                  אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית                  קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.                  ביוב : מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.7</b>
<p>עבודות עפר, חציבה ומילוי :                  א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון :                  - בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.                  - בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.                  ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.                  ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.</p>	

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

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

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17