

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0507343

שכונת נוה יובלים - רכסים

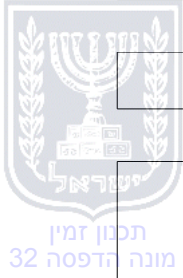
חיפה

מחוז

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

התכנית מציעה לעבות את שכונת המגורים הקיימת ומאושרת בגבעה ג' ברכסים. התכנית קובעת איחוד וחלוקה למגרשים חדשים בהתאם לתכנון המוצע. להקמתן של 192 יח"ד בשניים עשר מבנים בגבעה ג' המהווה המשך טבעי לשכונות הנבנות כיום בגבעה ג'. כמו כן התכנית קובעת שטח לגני ילדים ושטח לתעסוקה (מסחר משרדים מרפאות וכד') ולבית אבות סיעודי. התכנית קובעת את תנאי הבינוי ופיתוח השטח על יעודי הקרקע המוצעים ובנוסף התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים שישוּבצו בין המבנים ויהוו ריאות ירוקות ואזורי פנאי התכנית תואמת למדיניות ציפוף הבניה והגברת ניצול ושימוש יעיל ככל האפשר בשטחים המיועדים לבניה וזאת כדי להגביר את היצע הדירות מצד אחד ולשמור על איזון השטחים הפתוחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת נוה יובלים - רכסים

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

355-0507343

מספר התכנית

26.213 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	210100
קואורדינאטה Y	739425

### 1.5.2 תיאור מקום

ישוב רכסים, שכונה גבעה ג', שכונת נוה יובלים

### 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		
רכסים	חצב		

שכונה נוה יובלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	211-216, 225-231, 239-244, 251-256, 264-267	210, 280-281

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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
11/12/2016	1404	7397	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 1
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 201 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 201
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 231 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 231
16/08/1984	3067	3085	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 2



## 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				תמיר לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תמיר לזר		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		1	01/04/2018	בועז חרובי	08: 55 02/05/2018	פרשה טכנית	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	23/04/2018	תמיר לזר	09: 00 02/05/2018	נספח בינוי חלק 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	24/07/2019	יורי אסקין	09: 20 12/09/2019	נספח בינוי ונוף	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	17/04/2019	שרון לבנברג	09: 55 07/08/2019	נספח תנועה וחניה חלק 1	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	21/07/2019	שרון לבנברג	09: 56 07/08/2019	נספח תנועה וחניה חלק 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		16/07/2019	בועז חרובי	08: 16 11/08/2019	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1		07/08/2019	טובי כהן	11: 33 15/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/02/2017	תמיר לזר	09: 18 12/09/2019	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 32

**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		5109856 74 ח.פ.	מירית הנדסה בע"מ	חיפה	חורב (1)	45	04-8114040	04-8266632	yuvaleng@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיפה, רח' חורב 45 3434622.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק (1)	2	04-8308407	077-4007688	
פרטי		5109856 74 ח.פ.	מירית הנדסה בע"מ	חיפה	חורב (2)	45	04-8114040	04-8266632	yuvaleng@zahav.net.il

(1) כתובת: רב קוק 2, רכסים 2049600.

(2) כתובת: חיפה, רח' חורב 45 3434622.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר		תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה (1)	28	04-8211306		tamir@tamir-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורי אסקין	59316		חיפה	בובר מרטין (2)	22			



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס קרקע ומים	יועץ	בועז חרובי	37676		פרדס חנה- כרכור	(3)	7 ש	04-6275268	04-6275268	boaz827@gmail.com
יועצת פרוגרמות	יועץ	טובי כהן			.	(4)		04-6243868		toby@mmm.org.il
מודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון (5)	32	04-8536605		alinor@levenberg.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		בוסתן הגליל	בוסתן הגליל (6)	7		077-4110421	l.d.sharon@012.net.il

(1) כתובת: השיירה 28, חיפה (קרית חיים).

(2) כתובת: חיפה, רח' בובר מרטין 22 3486153.

(3) כתובת: רח' כינור 7 פרדס חנה-כרכור.

(4) כתובת: קיבוץ מעגן מיכאל, מיקוד 3780500.

(5) כתובת: בן גוריון 32 חיפה.

(6) כתובת: בוסתן הגליל 7, תא דואר 1243.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 32



תכנון  
וזמין  
מונה הדפסה 32



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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**

עיבוי השכונה תוך הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות בשכונת המגורים, תוספת מרכז מסחרי, תעסוקה ובית אבות סיעודי, שטחים למבני ציבור ושינויים נוספים בדבר הוראות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים במגרשים, תוך הקצאת מגרש בייעוד מעורב שיכלול שימוש לבית אבות סיעודי.
2. הגדלת מספר יחידות דיור ל-192 סך הכל.
3. קביעת הוראות לגובה, קווי בניין ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
5. הגדלת זכויות הבניה.
6. שינוי יעוד ממגורים א' ושבילים להולכי רגל למגורים ב', מגורים ג', דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור למדרכות בתחום מגרשי המגורים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	107, 100 - 111
מגורים ג'	101 - 106
שטח ציבורי פתוח	404 - 400
דרך מאושרת	601, 600
שביל	205 - 200
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	107, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	105, 104, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	403
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	601, 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	111 - 107, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	106 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	404, 401

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	7,163.5	27.33
מגורים א'	17,893.05	68.26
שביל להולכי רגל	1,156.56	4.41
<b>סה"כ</b>	<b>26,213.11</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,413.23	9.21
דרך מאושרת	8,344.81	31.84
מגורים ב'	4,437.66	16.93
מגורים ג'	6,432.92	24.54
שביל	1,432.02	5.46
שטח ציבורי פתוח	3,150.04	12.02
<b>סה"כ</b>	<b>26,210.67</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון. מפלסי השביל יקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. הכניסה למבני המגורים לאורך כביש מספר 7 תהיה באמצע מבנה המגורים. מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו 7 קומות מגורים מעל קומת עמודים המשמשת לחניות ומחסנים דירתיים ומבנה יציאה לגג.</p> <p>3. גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת המגורים התחתונה ועד פני הגג העליון של דירת המגורים. גובה המסד, וגובה מבנה היציאה לגג יהיו בנוסף לגובה המבנה.</p> <p>4. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.</p> <p>5. יותרו מרפסות זיזיות עד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי ובלבד שישמר מרחק בין מרפסות שכנות של 6 מ' לפחות. יותר קו בניין 0 למרפסות במרווח קדמי.</p> <p>6. יותרו בניית מבני אשפה חשמל וגז במרווחים הקדמיים והצידיים, כמו כן יותרו במרווחים מדרגות פיתוח, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנים, גגוני כניסה, גדרות וכד. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 4 מ', חריגה מגובה זה עד 6 מ' תותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. מצללות יבנו מחומרים קלים בחזות אחידה לכל המגרשים עפ"י פרט שיכלל בבקשה להיתרון. בניה.</p> <p>8. בקשות להיתר יכללו פתרון להסתרת כביסה, מזגנים, לא תותר צנרת גלויה על קירות המבנה.</p> <p>9. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p>
ב	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. תתאפשר חניה בתחום דרך מספר 8 ובכפוף להחלפת שטחים עם המועצה המקומית כך שהמדרכה תרשם "זיקת הנאה למעבר רגלי" לציבור לצמיתות לצורך מדרכה ציבורית ברוחב של 2.0 מ', כך שהחניות יהיו בתחום הדרך וירשמו ע"ש המועצה המקומית.</p> <p>2. המדרכות יהיו מדרכות נטועות בעצים בוגרים במרחק של כ 8 מ' האחד מהשני ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>

	<b>4.2</b>
מגורים ג'	
מגורים.	
	<b>4.2.2</b>
הוראות	
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון . מפלסי השביל יקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>2. הכניסה למבני המגורים העליונים לאורך כביש מספר 8 תהיה באמצע מבנה המגורים. מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו 4 קומות מגורים ומבנה יציאה לגג ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו 3 קומות מגורים מעל מסד</li> <li>3. גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת המגורים התחתונה ועד פני הגג העליון של דירת המגורים. גובה המסד, וגובה מבנה היציאה לגג יהיו בנוסף לגובה המבנה.</li> <li>4. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'</li> <li>5. יותרו מרפסות זיזיות עד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי ובלבד שישמר מרחק בין מרפסות שכנות של 6 מ' לפחות. יותר קו בניין 0 למרפסות במרווח קדמי.</li> <li>6. בניית המחסנים תהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</li> <li>7. יותרו בניית מבני אשפה חשמל וגז במרווחים הקדמיים והצידיים , כמו כן יותרו במרווחים מדרגות פיתוח, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנים, גגוני כניסה, גדרות וכד. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 4 מ' , חריגה מגובה זה עד 6 מ' תותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>8. מצללות יבנו מחומרים קלים בחזות אחידה לכל המגרשים עפ"י פרט שיכלל בבקשה להיתר בניה.</li> <li>9. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</li> </ol>	
	<b>ב</b>
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר חניה בתחום דרך מספר 7 ובכפוף להחלפת שטחים עם המועצה המקומית כך שהמדרכה תירשם "זיקת הנאה למעבר רגלי" לציבור לצמיתות לצורך מדרכה ציבורית ברוחב של 2.0 מ' כך שהחניות יהיו בתחום הדרך וירשמו ע"ש המועצה המקומית.</li> <li>2. המדרכות יהיו מדרכות נטועות בעצים בוגרים במרחק של כ 8 מ' האחד מהשני ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה</li> </ol>	
	<b>ג</b>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
	<b>4.3</b>
שטח ציבורי פתוח	
	<b>4.3.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון ונטיעות לסוגן.</li> <li>2. רחבות מרוצפות ומעברים כדוגמת שבילים ומדרגות וכיוצ"ב</li> <li>3. מגרשי משחקים לציבור ומתקני משחקים ומצללות.</li> <li>4. מעבר תשתיות ציבוריות וניקוז מי גשם</li> <li>5. השצ"פים ירשמו על שם הרשות המקומית</li> </ol>	
הוראות	<b>4.3.2</b>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותר בניית תחנת טרנספורמציה.</p> <p>2. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 6 מ' מעל גובה זה תהיה נסיגה של 60 ס"מ לפחות</p> <p>3. עבור כל השצ"פים הכלולים בתכנית זאת תוכן תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף מורשה ובכפוף לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה ואישורה יהיה תנאי לפיתוח השצ"פים</p> <p>4. תכנון וביצוע השצפ"ים והשביל לרבות קירות תומכים יהיו באחריות המועצה המקומית, ובאישור מהנדס הרשות.</p> <p>5. השצ"פים ירשמו על שם הרשות המקומית</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	למעבר כלי רכב, לחניה והולכי רגל בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה.
4.4.2	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר להולכי רגל
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	השביל ירשם ע"ש הרשות המקומית
ב	<b>פיתוח סביבתי</b>
	תיאסר כניסת כלי רכב ממונעים ורוחבו המינימלי לא יפחת מ-2.5 מ
<b>4.6</b>	<b>דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיוור מיוחד: בית אבות, בית חולים סיעודי, לרבות דיוור מוגן ודיוור להשכרה.</p> <p>2. מסחר קמעונאי: סופרמרקט, חנויות, בתי אוכל</p> <p>3. תעסוקה: משרדים, מרפאות, מרחב להתכנסות קהילתית, שירותים אישיים, בתי מרקחת</p> <p>4. מוסדות חינוך: פעוטונים, גני ילדים, ישיבות, כיתות לימוד</p> <p>5. חניון</p> <p>6. מוסדות דת: בית כנסת, ישיבה</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תתוכנן כניסה נגישה דרך המבנה לגני הילדים ולבית האבות הסיעודי ולבית הכנסת מכביש מס' 8</p> <p>2. יותרו בניית מבנה אשפה חשמל וגז במרווחים הקדמיים והצדדיים, כמו כן, יותרו במרווחים מדגרות פיתוח, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גדרות וכד'.</p> <p>3. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 4 מ', חריגה מגובה זה עד 6 מ' תותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p>

דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>5. שאר הוראות והנחיות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>6. המבנה ירשם כבית משותף</p> <p>7. תכנון ובצוע בית הכנסת וגני ילדים יהיו באחריות הרשות המקומית.</p> <p>8. בתחום המבנה בתא שטח 300 יוקצה שטח לשישה גני ילדים בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך ובית כנסת לשימוש ציבורי אשר ירשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>9. תובטח גישה ישירה מהשביל הציבורי לשטח ציבורי זה שתעמוד לרשות הציבור.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה לשימוש של בית אבות סיעודי יהיה אישור משרד הבריאות להתאמה להנחיות לתכנון מחלקות גריאטריות.</p> <p>11. גני ילדים ובית כנסת ירשמו ע"ש הרשות המקומית</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
																	דורך מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



אחוריתכונן זמין  
מונה הדפסה 32

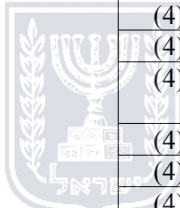


תכונן זמין  
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
								300	1200				300	תעסוקה	דזור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(4)	(4)	(4)	(3) 4	(2) 6	(1) 30			13700	2950	2700	1050	7000	2408	1	300	>סך <הכל	דזור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	25	14	65.7			550	1638	558	1	100	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	18.5	14	48.8			550	1638	754	1	107	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	21	14	55.4			550	1638	664	1	108	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	22.6	14	59.5			550	1638	618	1	109	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	22.8	14	60.1			550	1638	612	1	110	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	8	26	22.4	14	59			550	1638	623	1	111	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	0	(1) 8	(1) 26		84		12540		3300	9828				>סך <הכל	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	3	4	14	20.2	18	63.07		300	630	600	1230	899	1	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	4	14	18.4	18	58		300	630	600	1230	978	1	102	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	4	14	18.8	18	59.6		300	630	600	1230	953	1	103	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	4	14	17.8	18	56.1		300	630	600	1230	1011	1	104	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	4	14	16	18	50.3		300	630	600	1230	1126	1	105	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	4	14	16.8	18	53.1		300	630	600	1230	1067	1	106	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	3	(5) 4	(5) 14		108		17060	1800	3780	3600	7380			>סך <הכל	מגורים ג'	
												40			403	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				קדמי	
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	300			200
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	300			
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	300			
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300			
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	300			
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	300			
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	300	1	(4)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	100	1	(4)	168
מגורים ב'	מגורים ב'	107	1	(4)	168
מגורים ב'	מגורים ב'	108	1	(4)	168
מגורים ב'	מגורים ב'	109	1	(4)	168
מגורים ב'	מגורים ב'	110	1	(4)	168
מגורים ב'	מגורים ב'	111	1	(4)	168
מגורים ב'	<סך הכל>			(4)	1008
מגורים ג'	מגורים ג'	101	1	(4)	216
מגורים ג'	מגורים ג'	102	1	(4)	216
מגורים ג'	מגורים ג'	103	1	(4)	216
מגורים ג'	מגורים ג'	104	1	(4)	216
מגורים ג'	מגורים ג'	105	1	(4)	216
מגורים ג'	מגורים ג'	106	1	(4)	216
מגורים ג'	<סך הכל>			(4)	1296
שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	403			

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א' תותר העברת זכויות בניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך.

ב' מפלס הכניסה הקובעת לתאי שטח 100, 107, 108, 109, 110, 111, יהיה מהרחוב התחתון

ג' מפלס הכניסה הקובעת לתאי שטח 101, 102, 103, 104, 105, 106, 300 יהיה מהרחוב העליון

ד' בתכנית המותרת אינם נכללים מחסנים מקורים מתחת לכניסה הקובעת, מבני אשפה גז ומים אשר יכולים להיות למחוץ לקו בניין.

ה' יותרו שינוי מיקום השימושים השונים בין הקומות.

ו' יותר ניווד 50% מזכויות הבניה המוקנות בטבלה לשימוש תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך (לא מסחר) ניתן יהיה לנייד לצורך דיור מיוחד ואו למסחר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) מספר הקומות וגובה המבנה איננו כולל את מבנה העלייה לגג ואת גובה המעקה.

(2) מספר הקומות וגובה המבנה איננו כולל את המבנה העלייה לגג ואת גובה המעקה.

(3) גובה סה"כ הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה כ-14 מ'.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) מספר הקומות וגובה המבנה איננו כולל את מבנה העלייה לגג ואת גובה המעקה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 קווי תשתית</b></p> <p>בין תא שטח 300 לתא שטח 106 תותר העברת תשתיות חברת חשמל לצורך חיבור מגורים לתחנת טרנספורמציה. לא תותר חפירה באזור זה וכל עבודה שתעשה תהיה בתאום עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 אדריכלות</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר. חובת הפרדה בין מגרשי המגורים לשטחים הפתוחים הגובלים לפי ההנחיות המרחביות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתשקף את תכנון הקירות התומכים, הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הדרנטים וכדו'. ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית זו. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יצוינו בתכנית להיתר הבניה. נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, לא מחייב בכל הקשור לחתכי הבנוי, להעמדתם, בתחומי המגרשים ולמפלסי קומות הכניסה/העמודים וכד'. ד. יותרו הקמת קירות תומכים בגובה של עד 6 מ' בין חלקות המגורים הסמוכות ובין חלקות שצ"פ למגורים ולהיפך. מעל גובה זה יתוכנן דרוג לנטיעות בעומק של 1 מ'. ה. נספח הבינוי יקבע את מפלס הכניסה הקובעת לבניינים כך שכל יתר הגבהים יתייחסו אליו. ו. תותר סטייה של 50 ס"מ כלפי מעלה או מטה שלא תהווה סטייה ניכרת. ז. בשביל המרכזי ובמדרכות תהיה חובת נטיעת עצים באורכם בכמות של עץ לכל 10-15 מ'. שתילת העצים והגינון יהיו כחלק מתכנית הפיתוח והבינוי.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 דרכים וחניות</b></p> <p>מקומות החניה ומיקום תחנות האוטובוס, יהיו בהתאם למוצע בנספח התנועה והחניה המצורף. מיקומן הסופי של תחנות האוטובוס יתואם ויאושר ע"י משרד התחבורה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי התכנית זו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יומי תכנית זו/ או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם</p>	<p><b>6.6</b></p>

<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p align="center"><b>חשמל</b></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. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה בשצ"פים.</li> <li>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 משולב במרתף הבניין המסחרי.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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 align="center"><b>6.7</b></p>
<p align="center"><b>ביוב</b></p> <p>א. קווי הביוב יהיו מסוג PE100 HDPE.</p> <p>ב. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.</p> <p>ג. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות לקו מאסף של שפכי השכונה למערכת הציבורית. קו זה לא יחדור לתחום איזור מגן ב' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>ה. כל קווי הביוב יעמדו בהנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הראשון יהיה סיום מט"ש זבולון.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p> <p>א. כל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית של היישוב. אישור תכנית החיבור לרשת היישוב בידי מהנדס הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.</p> <p>ב. אספקת מים לכל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית ובהתאם להנחיות ואישורי תאגיד המים.</p> <p>ג. אישור תכנית חיבור המים במבנים (נספח סניטרי) יהיה בידי מהנדס הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות לבקשה להיתר ברשות כיבוי האש המוסמכת. על מבקשי ההיתר למלא אחר כל דרישות רשות כיבוי האש ואישורה יהיה תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה לכל מבנה או מתקן בהם נדרש אישור זה כחוק.</p> <p>ה. מתקנים לפינוי אשפה ולהפרדתה יותקנו בתאי השטח ו/או המגרשים שבתחום תכנית זו, באופן ובפרטים שיאושרו בידי מהנדס הרשות המקומית. פינוי אשפה ממתקנים אלו ייעשה בהתאם לנוהלי הרשות המקומית.</p> <p>ו. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון המקום שנקבע לפינוי אשפה עבור אותו תא שטח/או בניין. אישור התכנית בידי מהנדס הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה.</p> <p>י. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית למעט שטחים ציבוריים שתכנונם באחריות המועצה המקומית, באישור מהנדס הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב.</p> <p>השתלבות במערכת ניקוז טבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האזורית. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית לניקוז השטח על ידי רשות הניקוז.</p>

6.10	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.11	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כ"כ שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, ובעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים,</li> </ol>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>לדרכים וחניות. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):          א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.          ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.          ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.          ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. ____ . ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (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 סילוק מוסדר.          ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".          האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.          עודפי חציבה ומילוי:          1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.          1.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. קבלת התייחסות איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	



<b>6.16</b>	<b>גגות</b>
<p>גגות המבנים באזור המגורים השונים יהיו גגות שטוחים, ינתן פיתרון לדודי שמש וקולטי שמש באמצעות מסתורים מתאימים. תכנית זו תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. אישור התכנית בידי מהנדס הוועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה.</p>	



<b>6.17</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל הבניה המבוקשת, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>הקרקעות והשטחים המיועדות על פי התכנית לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

<b>6.19</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ז. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>א. תנאי לאכלוס יחידת הדיור ה-115 יהיה הקצאת שטח ל-1 כיתת מעון ו-2 כיתות גן ילדים.                      ב. תנאי לאכלוס כל מבנן יהיה ביצוע השביל במקטע הגובל בו.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים
---------

