

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0620146

קרית טבעון - בית אלון

חיפה

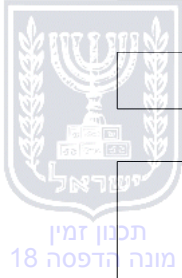
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית בסמכות מחוזית, המשנה שטח בייעוד מרכז אזורי ומבנים ומוסדות ציבור לשטח בייעוד מסחר ותעסוקה, מוסיפה שימוש מסחרי למתחם הקיים, ומאפשרת תכנון יעיל יותר של המבנה והסדרת כניסה לחנייה מרחוב רמז. השטחים המבוקשים בתכנית: 50 מ"ר למבני ציבור, עד 165 מ"ר למסחר ו-165 מ"ר לתעסוקה.

שמירה על מבט פתוח רחב ידיים למזרח מורד הואדי, ושימור עץ אלון ותיק. בשטח התכנית מבנה ששימש כבית לשכת המס והמיועד להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קרית טבעון - בית אלון

ומספר התכנית

מספר התכנית 306-0620146

1.2 שטח התכנית 0.904 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית טבעון
קואורדינאטה X	212058
קואורדינאטה Y	735618

1.5.2 תיאור מקום

מפגש רחובות רמז, בורורכוב ויהודה הנשיא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	רמז		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10591	מוסדר	חלק	189-190	63-64, 191

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 18



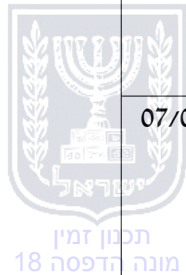
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4/1. הוראות תכנית תמא/18/4/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4/1
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/400
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/34 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/34
08/05/2002	2289	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/106 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/106
01/12/1996	750	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/81/א ממשיכות לחול.	שינוי	טב/81/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 18 11/10/2018	משה מרין	01/08/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		17: 47 27/02/2018	ליטל פרידלר	14/02/2018	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 44 18/06/2019	ערן מבל	15/05/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 37 25/06/2019	ליטל פרידלר	14/02/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 44 18/06/2019	יעל רוזנפלד	07/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 49 02/07/2019	ערן מבל	14/02/2018	1	1: 250	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מ.ע.ד.ר. נמרוד (1996) בע"מ	קרית טבעון	ויצמן (חיים)	23	04-9531589		moshe@maader.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית, מועצה מקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9539210	04-9931496	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ע.ד.ר. נמרוד (1996) בע"מ	קרית טבעון	ויצמן (חיים)	23	04-9531589		moshe@maader.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכטיקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ליטל פרידלר	1661680		קרית טבעון	רמז	א 50	052-3700028	04-9835873	lital.friedler@gmail.com
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968		מגדל העמק	(1)		052-5361581		yael@yael-eng.co.il

(1) כתובת : א.תעשיה מפעלי העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ייעוד ממרכז אזרחי ומבנים ומוסדות ציבור לייעוד מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת יעודי קרקע.

תוספת זכויות בניה למסחר.

שינוי קו בניין.

שימור עץ אלון קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	950
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	364.8	40.31
מבנים ומוסדות ציבור	139.73	15.44
מרכז אזרחי	400.38	44.25
סה"כ	904.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	363.87	40.21
דרך מוצעת	0.38	0.04
מבנים ומוסדות ציבור	139.73	15.44
מסחר ותעסוקה	400.93	44.31
סה"כ	904.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מקלט ציבורי ושימושים ציבורים בכפוף לשימושים המותרים בסעיף 15.1 בתמ"א 18 על תיקוניה, חניות, פיתוח, מצללות, שבילים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. מתקנים הנדסיים: מיכל/בריכת מים סגורה, חדר טרנספורמציה. המבנה עבור המקלט ימוקם בחלקו הצפוני של המגרש.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	המקלט יבוצע עפ"י כל הנחיות פקע"ר ויאושר ע"י המועצה ופקע"ר. הכניסה למקלט תהיה מכיוון דרום.
ב	זיקת הנאה
	זיקת הנאה לציבור הולכי רגל בתחום יעוד הקרקע
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, חניות, תשתיות, שבילים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, חניות, תשתיות, שבילים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון ונטיעות.
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	א. מסחר קמעונאי כגון: מזון, צרכי צילום, ספרים, עיתונים, מזכרות, ביגוד ואופנה, עור, תכשיטים, צרכי ספורט וכדומה. ב. שירותי אוכל ואירוח כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים ובארים. ג. שירותים עסקיים כגון: בנקים, סוכנויות נסיעות, סוכנות דואר וכדומה. ד. מרפאה פרטית ו/או ציבורית. ה. גלריות וסדנאות לאמנים, סדנאות ריקוד, יוגה וספורט. ו. שירותי תרבות, בידור ובילוי זמן פנאי. ז. שירותים לציבור הקשורים במנהל, תפעול, תחזוקה ושמירת האתר. ח. מעברים להולכי רגל ודרכי גישה משולבות. ט. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה. י. משרדי חברות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	החניון יתוכנן כך שגובה קומת החניה יאפשר התקנת מכפילי חניה.

מסחר ותעסוקה	4.4
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>קומת הגג - החזית החמישית :</p> <p>1. חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו בפריסה קומפקטית, בקרבת גרעין הבנין תוך שמירה על גישה חופשית ובטוחה לשימוש תפעול ותחזוקה. כמו כן יוסתרו ככל שניתן ממבט הרחוב. החומרים מהם ייבנו המסתורים יהיו כחומרי הבניה של המבנה עצמו.</p> <p>2. חומרי הגמר לגגות יהיו גיבון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, חצץ לבן/חלוקי נחל לבנים בשכבה מינימלית של 5 ס"מ, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה לציבור הולכי רגל בתחום יעוד הקרקע</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
4	0	0	0	1 (1)	1	4	60	120	45		25	50	135	מבנים ומוסדות ציבור
4	0	0	4	1	2	11	60	680	250		(3) 100	(2) 330	400	מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד זכויות בניה ממפלס כניסה קובעת אל מפלס מתחת לכניסה קובעת, בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב..
- (2) עד 165 מ"ר מתוכם למסחר..
- (3) עד 40 מ"ר מתוכם למסחר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התוויית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>גדרות וקירות בנויים התוחמים את המגרש יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בתכנית הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז יהיו חלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>בקו בניין 0 תותר פתיחת חלונות מגובה 1.80 מטר ממפלס כל קומה במבנה.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>1. מספר החניות יהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו, 2016), בנוסחן ערב הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החניות יותקנו ככל הניתן בשטח הייעוד המעורב בלבד.</p> <p>3. בהיתר הבניה יובטחו לפחות 5 חניות בתת הקרקע במגרש.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המחוזית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות .</p>
6.4	<p>חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה : מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה, אלא במרחקים המפורטים מטה : 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>





תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

חשמל	6.4
<p>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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. החיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. יובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>ש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 10-15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>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> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, 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>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי /</p>	





<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>בכל המבנים המשמשים את כלל הציבור תהיה הבטחת סידורים לנכים באישור יועץ נגישות מוסמך ולשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>באחריות היזם - פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>כל המבנים בשטח התכנית, ידרשו באישור פיקוד העורף למיגון עפ"י תקנות פיקוד העורף בעת הגשת היתר הבניה</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. ב. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח', ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להריסת המבנה הקיים בתחום התכנית יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף המסמך ותכולתו ייקבעו בהתאם להנחיות הממונה על השימור ברשות ולהמלצת וועדת השימור המקומית, ויכלול תיעוד היסטורי, תיעוד מצב קיים והערכת האתר.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>הריסת המקלט</p>	<p>תתאפשר רק לאחר השלמת בניית מקלט חדש ומסירתו לרשות המקומית.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18