

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0663823

מכ/962 - רח' הרימונים 15, רכסים



מחוז
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
חיפה
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

התכנית ברח' הרימונים 15, מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-4 ל-8 תוך הגדלת השטח המותר לבניה ל-97% ושינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/962 - רח' הרימונים 15, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0663823

1.2 שטח התכנית 1.006 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 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	209531
קואורדינאטה Y	739520

1.5.2 תיאור מקום הישוב הישן

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	הרימונים	15	

שכונה גבעה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	455	133

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
17/02/2020	3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0449710
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מכ/ 201
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 300
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 300 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			אילה אברן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה אברן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 03 07/08/2019	אילה אברן	31/07/2019			מנחה	בינוי
לא		22: 05 27/02/2020	אילה אברן	24/02/2020		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	צוריאל עזרא			רכסים	חצב	31			
	פרטי	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	15			ayala24691@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צוריאל עזרא			רכסים	חצב	31			8472090@gmail.com
פרטי	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	15			ayala24691@gmail.com

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	אילה אברן	54335		רכסים	השקד (1)	44			ayala24691@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס	22	04-8524038	04-8520166	

(1) כתובת: השקד 44.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הוספת 4 יח"ד נוספות למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 4 ל - 8 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין קדמי, צידי ואחורי.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. ניווד שטחי שירות ממטרה למטרה.
5. תוספת קומה.
6. הגדלת גובה המבנה.
7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,006	100
סה"כ	1,006	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.84	4.85
מגורים	957.58	95.15
סה"כ	1,006.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. 3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר 5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), מחסנים בגודל 12.5 מ"ר, יותרו בקומת קרקע בלבד. 3. יותר מסד בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר במגרש הפונה לשצ"פ. מסדים יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר. 4. התכנית כפופה להוראות סעיף 4.2.2 ג. בתכנית מספר 355-0449710 מתאר רכסים בכל הנוגע לתוספת זכויות בניה בהליך של איחוד תאי שטח באזור תכנון 1
	<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן/ ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות המבנה יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכולל שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיו"ב תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.</p>

4.1	מגורים
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה המסומנת בתשריט בחלקה 455, תירשם כזיקת הנאה עבור חלקה 454 לצורכי מעבר הולכי רגל ורכב (עבור חניה). לא תותר בניה בשטח המסומן כזיקת הנאה לטובת חלקה 454. רישום של זיקות ההנאה יהווה תנאי לתעודת גמר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 חוק התכנון והבניה, תנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות, חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מיחזור וכד'</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 48	(4)	(3)	(3)	(3)		3	12.5 (2)	4	70			(1) 220	487.91	1006	1	מגורים א'	מגורים	
(9)	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(8) 6		(7)	70			(6) 47	(6) 120	1006	1	מגורים ב'	מגורים	
(5) 48	(3)	(3)	(3)	(3)		3	12.5 (2)	4	70			(1) 220	487.91	1006	2	מגורים א'	מגורים	
(9)	(4)	(3)	(3)	(3)	3	(8) 6		(7)	70			(10) 47	(6) 120	1006	2	מגורים ב'	מגורים	

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:

קווי בניין בטבלה מתייחסים רק למבנה עיקרי (קומות מגורים). יותרו מרפסות זיזיות בחריגה של 1 מ' מקו בנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי שירות כוללים: קומת עמודים מפולשת (פתוחה לפחות לכיוון אחד), חניה מקורה בשטח עד 25 מ"ר לכל מקום חניה נדרש עפ"י התקן, ממ"ד 12.50 מ"ר, מחסן דירתי עד 12.50 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, כניסה מקורה.

(2) מעל הקרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבנין וצמוד לה. גובה המבנה המותר כולל מבנה יציאה לגג, מתקנים טכניים ומעקות.

(3) לפי סימון בתשריט.

(4) לפי סימון בתשריט, במרווח בניה של עד 2 מ' מגבול המגרש יותרו שימושים משניים בלבד..

(5) שטח מרפסת מקורה ממוצעת 12 מ"ר, שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכות מותנית באיחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים..

(7) מסי' היח"ד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יח"ד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר..

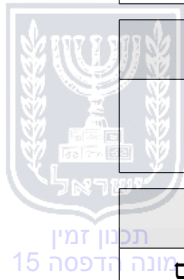
(8) מספר הקומות המותר המצויין מותנה באיחוד לפחות 2 תאי שטח קיימים.

(9) שטח המרפסות הכולל המותר בתא שטח הוא התוצאה המתקבלת כאשר מכפילים את מספר היח"ד המותר ב-12 מ"ר..

(10) זכות מותנית באיחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר :</p> <p>1. חוו"ד קונסטרוקטור לאמצעי המיגון והחיזוק הנדרשים להגנה על בית השכן, שלא מוצע להריסה.</p> <p>2. אישור תכנית 355-0493700 מכ/963 רח' הרימונים 17, רכסים.</p> <p>3. תכנית פיתוח השטח תתואם לבינוי המוצע בתכנית 355-0493700 מכ/963 רח' הרימונים 17, תכנון זמין מונה הדפסה 15 רכסים.</p> <p>תנאי בהגשת בקשה למידע להיתר יהיה העברת הבקשה להתייחסות משרד הבריאות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה :</p> <p>1. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>2. הריסת מבנים שפולשים לחלקה הגובלת.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.3 חשמל</p> <p>ההוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת :</p> <p>כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו- 2006.</p> <p>הוראות בנושא החשמל :</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. 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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 לתנאי מונה הדפסה 15 תכנון זמין מונה הדפסה 15 ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.00 מ'</p>	



6.3	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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'</p> <p>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'</p> <p>*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על - עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. 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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.4	ביוב
	<ol style="list-style-type: none"> מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע. תנאי להיתר בנייה יובטח חיבור למערכת העירונית, תנאי לתעודת גמר, חיבור בפועל.
6.5	איחוד וחלוקה
	<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>6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק כתנאי לתעודת גמר.</p>	
<p>6.6 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 בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</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 המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עלי 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>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. ביצוע כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/ העתקה/ כריתה. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>5. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>עבודות עפר, חציבה ומילוי:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון:</p> <p>- בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>- בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>	<p>6.9</p>

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטח המיועד לצרכי ציבור, יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>

6.12	הוראות בזמן בניה
	<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

