

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

24/06/2021

תכנית מס' 355-0619775

תאריך

מכ/981 הגדלת זכויות בגוש 11144 חלקה 453 הרימונים 13 רכסים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקה 453 (מגורים) ובחלק מחלקה 133 (מהווה את דרך הגישה למגרש המגורים האחורי) בגוש 11144 ברחוב הרימונים 13 ברכסים.
התכנית מוסיפה 4 יח"ד בנוסף ל-4 יח"ד במצב המאושר לסה"כ 8 יח"ד, מוסיפה 165 מ"ר בשטחים עיקריים למצב המאושר עד לסך של 860 מ"ר (לא כולל שטחי מרפסות). בנוסף, התכנית מסדירה קווי בניין לפי המצב הקיים. התכנית קובעת היקף שטחים גדול מזה שנקבע בתכנית המתאר הכוללת לרכסים מפני שהיא הוגשה לפני שתכנית המתאר הכוללת אושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מכ/981 הגדלת זכויות בגוש 11144 חלקה 453 הרימונים
 13 רכסים

מספר התכנית

355-0619775

1.2 שטח התכנית

0.869 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 לא

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	209575
קואורדינאטה Y	739522

1.5.2 תיאור מקום

הבית נמצא ברחוב הרימונים, גבעה א' 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	הרימונים	רכסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	453	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
355-0449710	95

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
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
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 32 29/11/2020	אריה שלום	21/11/2020	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 57 06/06/2021	אריה שלום	11/02/2018		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	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	13			
	פרטי	עמוס קליין			רכסים	(1)	13			arieslom1@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרימונים 13 רכסים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום עמרן			רכסים	הרימונים	13			arieslom1@bezeqint .net

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	אריה שלום	54422		רכסים	(1)		04-9893093	04-9890156	arieslom1@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1121 רכסים 2049600.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 יחידות דיור, שינוי הוראות בניה והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יחידות דיור.
2. הגדלת שטח עיקרי ושטחי שירות.
3. הסדרת קו בניין לפי מצב קיים.
4. קביעת הוראות להפקעה של רצועת דרך.
5. קביעת גובה מבנה ומספר קומות מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	869.12	100
סה"כ	869.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.96	0.57
מגורים א'	864.16	99.43
סה"כ	869.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. שימושים עיקריים : מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שימושים נוספים : מספרות ומשרדים לשירות בעלי מקצועות חופשיים יותרו בקומת הקרקע או לחילופין בקומת הגג.</p> <p>מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדו'. מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בניה :</p> <p>1. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</p> <p>2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגינה וכיו"ב. הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p> <p>3. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פתוחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים בלבד, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח.</p> <p>5. הסכמת שכנים על פי כל דין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי לפי הנחיות מרחביות.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בהתאם להנחיות מרחביות בתוקף.</p> <p>2. ישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין חלונות יח"ד שכנות.</p> <p>3. לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים, מחסנים ושטחי שירות אחרים יכללו במעטפת המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
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 יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
84 (6)	(5)	(5)	3 (5)	(5)	5	15.5 (4)	8 (3)	85			(2) 480	(1) 860	869	מגורים א'

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:

הכניסה הקובעת תיקבע מעל מפלס החניה במפלס 0.00.

שטח מינימלי לדירה 60 מ"ר.

שטחי שרות כוללים: מחסן, ממ"ד, חדר מכונות, חדר מדרגות, חניה.

קווי הבניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע - קו הבניין המערבי יסומן לפי 3 מ' ויחול רק במקרה של הריסה ובניה חדשה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה העיקריים יתוגברו עד ל- 120% באיחוד של 2-3 תאי שטח.

(2) שטחי השרות יקבעו ע"פ תכנית המתאר.

(3) ניתן לפצל את יח"ד ליח"ד משנה (ללא פיצול קנייני). במידה והיתר הבניה יאפשר עמידה בתקן החניה לכל יח"ד. לפחות יח"ד אחת תהיה יח"ד קטנה.

(4) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית ואינו כולל יציאה לגג, מעקות ומתקנים טכניים.

(5) על פי תשריט.

(6) שטח המרפסות הינו לפי מפתח של 14 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1****הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.2**חשמל**

א. 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 החשמל ובאישורם.
ב. תחנות טרנספורמציה. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

6.3**הוראות פיתוח**

תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.
על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה.
בעלי היתר הבניה או הבאים במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.
א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית.
ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הרשות המקומית.

6.4**איחוד וחלוקה**

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 המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקום, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
ד. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקום, לרשום את מפת האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק כתנאי לתעודת גמר.

6.5	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, שהייתם 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. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ו/או כל תקן רלוונטי אחר.</p>	

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>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>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. 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.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>קבלת אישור פקיד היערות ונטיעת עצים בוגרים חלופיים מאותה איכות אגרונומית בתחום המגרש</p>	



6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

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.

ו. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ז. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות),

תנאים למתן היתרי בניה

6.10

1 מניעת מטרדים בעת הבניה

1.1 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'.

1.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

1.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

1.4 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.

1.5 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

1.6 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

1.7 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה

2. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

3. תנאי בהיתר הבניה יהיה תיאום העתקת עמודים תאורה ותקשורת הקיימים ברחוב הרימונים עם הרשות המקומית.

3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב

4. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית, ורישום החלקה המאוחדת ברשם המקרקעין כתנאי להיתר הבניה

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- א. התרת שימושים נוספים כמפורט בסעיף 4 לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בניה.
1. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, החניה תהיה לפי התקן התקף.
 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגיינה וכיו"ב. הכל בהתאם לתקנים המחייבים.
 3. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.
 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פתוחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים בלבד, ובלבד ששטח אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח.
 5. הסכמת שכנים על פי כל דין.

6.11

תשתיות

- ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- מים:
- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס המועצה המקומית
- ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה המקומית והגורמים המוסמכים. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.
- תאורה ותקשורת:
- תנאי בהיתר הבניה יהיה תיאום העתקת עמודי תאורה ותקשורת בחזית רחוב הרימונים עם הרשות המקומית ובעל התשתית.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

- תנאים לקבלת היתר בניה:
- 1.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
 - 1.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 - 1.3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה

6.13

היטל השבחה

- א. היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

- ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה".

6.15	הריסות ופינויים
	תנאי להיתר בנייה הוא הריסת מבנים וקירות החורגים מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

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

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28