

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0856385

שטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בכניסה לקיבוץ רמת יוחנן



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית 301-0409276 תוגברו ועודכנו זכויות הבניה בשטח מסחר ומשרדים שאושר בתכנית המתאר של הקיבוץ זב/26/ט.
מאחר שהתברר שאין ביקוש במקום זה למסחר ולעומת זאת עלה הביקוש למשרדים, הן של הקיבוץ והן של המועצה האזורית זבולון, יוזם התכנית, קיבוץ רמת יוחנן, מבקש לשנות השימוש ממסחר לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות סך כל זכויות הבניה והוראות אחרות.
התכנית מבטלת את חלוקת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית המאושרת לפי שימוש מסחר 900 מ"ר ומשרדים 900 מ"ר וקובעת את אותו היקף בניה (1800 מ"ר) לתעסוקה, כגון: סדנאות אומנים, הדרכה ולימוד, משרדים, מרפאות, סניף דואר וכיובי, ולשימושים לצרכי ציבור הכוללים: משרדים של הרשות המקומית, חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בכניסה לקיבוץ
רמת יוחנן

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

301-0856385 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.801 דונם

1.4 סיווג 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
זבולון
קואורדינאטה X 211384
קואורדינאטה Y 744219

1.5.2 תיאור מקום

שטח בכניסה לקיבוץ רמת יוחנן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק		20
10512	מוסדר	חלק		20

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2020	2466	9322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0362194 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0362194
30/01/2019	6940	8093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0670877 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0670877



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 34 14/12/2021	אריאל פרוינד	13/12/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 34 14/12/2021	אריאל פרוינד	13/12/2021	1	1: 1250	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			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	yoramyav@gmail.com

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

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
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(1)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : מתחם לב משגבדואר נע משגב 20175.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 השימוש ממסחר לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי סך שטחי הבניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח מסחר ומשרדים לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. עדכון רשימת השימושים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	2,801.87	100
סה"כ	2,801.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,801.87	100
סה"כ	2,801.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לתעסוקה ומשרדים (כגון: מרפאות, סניף דואר, סדנאות אומנים, הדרכה ולימוד) ולשימושים הבאים לצרכי ציבור: משרדים של הרשות המקומית, חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, כמוגדר בסעיף 5 בתכנית זו.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים. 2. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. 3. ריח: לא יותרו שימושים ו/או פעילויות הגורמות למטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת. 4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990. לא יותרו שימושים ו/או פעילויות אשר עשויות לגרום למטרדי רעש לשימושים הרגישים לרעש הגובלים בתכנית. 5. שפכים: איכות השפכים המוזרמים אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגני"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול לשפכים ו/או מפריד שומנים/שמןנים, בשטח התכנית, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים. 6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק. 7. אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 8. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום התכנית תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המסומן בתשריט ברוחב 3 מ' לפחות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	5	15	39	3	10 (2)	50	78.54	2200 (1)	400	1800	2801	1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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:

במקרה של סתירה בנושא קווי הבנין בין טבלת הזכויות לתשריט, יגבר התשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 600 מ"ר לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.
- (2) גובה המבנה אינו כולל מתקנים טכניים ויציאה לגג.
- (3) דרומי - כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תבוצע כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.

תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, התוית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.
יסומנו בה כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון: מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיוב'.

תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחר מהשירותים דלעיל.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**תשתיות**

א. כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות.

ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז:

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית (מט"ש זבולון), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



ו. מערכת תקשורת:

תשתיות	6.3
<p>1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות ויוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p> <p>2. מערכת טלויזיה בכבלים תהייה תת-קרקעית.</p> <p>3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>ז. מערכת תאורה :</p> <p>תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ח. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p>	



חשמל	6.4
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ' 3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' 6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' 8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 9. ארון רשת - 1 מ' <p>מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' 2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	



	<p>6.4 חשמל</p> <p>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>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום השטח המיועד לבניה, לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ניקוז המגרש ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו בסיומנים 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>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים בוגרים. 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. 	<p>6.6</p>

6.7

תנאים בהליך הרישוי

- א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירה מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום עם חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. תאום תכנית עם "מקורות" יעשה רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".
- ב. תנאי להיתר בניה בתחום אזור מגן מקידוח מים יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
- ג. קבלת היתר בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הכוללת שימושים לתעסוקה תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה.

6.8

פסולת בניין

- בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בבצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחר מאלה:
- א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- ב. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

6.9

הפקעות ו/או רישום

שטחי הציבור שיבנו בתחום התכנית מיועדים להפקעה ורישום ע"ש הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-5 שנים מיום אישורה