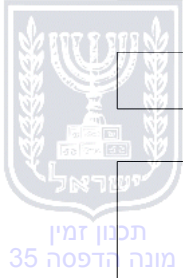


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0963793

מכ/מק/998 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב תמר 14 ברכסים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

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 נמצאת בבית דו משפחתי בגבעת החרובים רחוב התמר 14 בישוב רכסים.
מטרת התכנית הסדרת בניה קיימת.
התכנית המוצעת תואמת את רעיון עיבוי וציפוף הבינוי בישוב כפי שממליצה תכנית המתאר
355-0449710
התכנית המוצעת מאפשרת שמירה על אופי התכנון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/מק/998 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב תמר 14 ברכסים
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	355-0963793
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
		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

209801 קואורדינאטה X

740115 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התמר 14 גבעת החרובים, 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
	14	תמר	רכסים

שכונה גבעת חרובים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12865	מוסדר	חלק		45

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
375	355-0449710
40	מכ/ במ/ 333
40	מכ/ במ/ 333 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
355-0449710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	8696	3900		17/02/2020
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ במ/ 333	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/במ/333 והוראותיה לא יחולו בתחומה. תכנית מכ/במ/333א תמשיך לחול מחוץ לתחום תכנית זו	3872	2336		02/05/1991
מכ/ במ/ 333 / א		תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/במ/333/א והוראותיה לא יחולו בתחומה. תכנית מכ/במ/333א תמשיך לחול מחוץ לתחום תכנית זו	4392	2348		17/03/1996



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		20: 58 29/03/2022	אריה שלום	29/03/2022	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		15: 57 01/03/2022	אריה שלום	21/03/2021		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ברוריה חיון			רכסים	תמר	14			
	פרטי	יצחק חיון			רכסים	תמר	14			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוריה חיון			רכסים	תמר	14			
פרטי	יצחק חיון			רכסים	תמר	14			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה שלום			רכסים	(1)		050-5264187		arieslom1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1121 רכסים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הסדרת בנייה קיימת, הגדלת שטח עיקרי ב-5 מ"ר, ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי והסדרת קווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. הגדלת שטח עיקרי ב-5 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

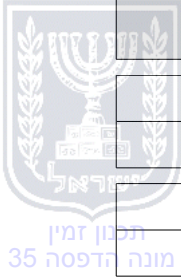
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	375A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	375A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	253.07	100
סה"כ	253.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	253.07	100
סה"כ	253.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. חלקי מבנה/פרגולות/גגונים הפולשים לשצי"פ ייהרסו כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדו'. 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 בקשה להיתר בניה.</p> <p>1. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגיינה 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>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת יח"ד זעירות בהתאם להוראות שלהלן, בהתאם לפרוט מספר היח"ד הזעירות המותר ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5 :</p> <p>א) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן.</p> <p>ב) שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת.</p> <p>ג) התכנית המאושרת כאמור נכנסה לתוקף לפני יום י"ח טבת התשע"ג (31 דצמבר 2012).</p> <p>ד) דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו. יותר שימוש בקומה מפולשת ו/או בקומת מסד או בחלקים מהן כשטח עיקרי או שטח שרות. קירות הקומות האמורות יהיו במישור המשכי לקירות הקומות הטיפוסיות ולא יבלטו מעבר להם. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, אך לא יותרו בהם שימושים נוספים לפי סעיף 4.1.1 ב'. קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח.</p> <p>ה) יחידות הדיור הנוספות יקוּזוּ מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2. (9)ד (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון)).</p>

4.1	מגורים א'
	<p>2. יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>א) יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>ב) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>3. שטח היחיד הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המנוצלות מתוך זכויות הבניה המותרות מונה הדפסה 35</p> <p>ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5.</p> <p>4. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחיד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבל פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>5. תוספת מדרגות חיצוניות ליחידות משנה תותר לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל מס' 355-0661652</p> <p>6. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בניית חלק או כל היחיד הנוספות המותרות בקומת עמודים במקום בקומת המסד, במידה והשתכנע שלא ניתן להוסיף את היחידות המותרות בצורה נאותה בקומת המסד.</p> <p>7. קירות ומבנים חורגים יהרסו כתנאי להיתר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר בניית קומת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', ובקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>2. תותר בניית סככות חניה ופרגולות בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליחיד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בניין צידי ואחורי 0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות			עיקרי	שרות
12	(7)	(6)	(6)	(5)	2 (4)	10	2 (3)	85	265			40 (2)	165 (1)	253	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:




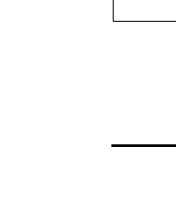
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות, עבור שימוש בקומות מפולשות בקומות מסד ובמרתפים, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. שטח הקומות האמורות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית. קירות הקומות האמורות יהיו במישור המשכי לקירות הקומות הטיפוסיות ולא יבלטו מעבר להם.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור שימוש בחללי גג משופע/או במרתף, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. אך לא יותרו בהם שימושים נוספים. לפי סעיף 4.1.1.1.ב.
- שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.1.1 סעיף ב. כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה, בנוסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה, היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד, באישור מהנדס הוועדה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח שרות לחניה מקורה הכוללת יותר מקומה אחת לא יעלה על 40 מ"ר לכל מקום חניה.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר, שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליח"ד.
- לא יותר לנייד שטח מרפסת לשטח עיקרי או שרות.
- מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת המצוין בטבלה, הינו מספר הקומות המותר ואיננו מהווה זכות בניה. לא תותר תוספת שטח עיקרי ו/או שטח שרות ביחס לשטחים המצוינים בטבלה גם אם מכסת הזכויות נוצלה במלואה במספר קומות פחות מהמספר המרבי האמור. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ביחס למספר המצוין בטבלה, אם השתכנע מהנדס הוועדה שאחרת לא ניתן למצות את זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לתכנית המתאר של רכסים 355-0449710 יותרו 320 מ"ר ל-2 יח"ד, משמע 160 מ"ר ליח"ד, ובנוסף 5 מ"ר לפי סעיף א(א)16 לחוק התכנון והבנייה.
- בהתאם לתכנית המתאר יותר 80 מ"ר ל- 2 יח"ד, 40 מ"ר לכל יח"ד.
- תותר תוספת 2 יח"ד זעירות בהתאם לתכנית המתאר לרכסים, 1 יח"ד זעירה לכל יח"ד.
- יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה. שיפוע גג לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3 מ' מעל פני התקרה העליונה.
- על פי תשריט. קו בנין תכלת. החריגה מקו בנין צידי תותר לקומת קרקע בלבד לקיר ללא פתחים.
- על פי תשריט.
- על פי תשריט. קו בנין תכלת - לקומת קרקע בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>בבקשה להרחבת יחידת דיור מעל 120 מ"ר, תקן חניה יהיה 1 עד 2 חניות ליחידה וייקבע בשלב הרישוי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית, תנאי לקבלת פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. על אף האמור, יחיד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים.</p>
6.2	חשמל
	<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</p> <p>לא ינתן 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 ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ, מציר הקו 2.25 מ 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני 1.50 מ, מציר הקו 1.75 מ.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 6.5 מ. בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 8.5 מ.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 13 מ בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 20.0 מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.0 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. 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>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
	<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
	<p>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'.</p>	
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. במגרשים מבונים יהיו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ככל שניתן שישמשו לחלחול מים לתת הקרקע. 2. ככל הניתן יינקטו אמצעים להשעיית מי הנגר העילי במגרש, לניצולם למטרת השקיית הגינון ו/או להחדרתם לתת הקרקע. 3. מי נגר עילי עודפים במגרש יופנו בעדיפות ראשונה לשטחים ציבוריים פתוחים ורק לאחר מכן לדרכים וחניות. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל שניתן בחומרי חיפוי, ריצוף וסלילה מחלחלים. 5. יינקטו אמצעים מתאימים למניעת גלישת מי נגר לתוך מערכת הביוב. 6. 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי.</p>	
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים לשימור 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 ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
	<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.7</p>
	<p>1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב</p>	

תשתיות	6.8
<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ואישור תאגיד המים. קווי ביוב חדשים בתחום התכנית יהיו מחומרים עמידים שימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35