

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0977934

גוש 10123 חלקה 340 - שבי ציון 4 - תוספת יח"ד וזכויות



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

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 חלה על גוש 10123 חלקה 340 במתחם החשמונאים בפרדס חנה. החלקה חולקה לשני מגרשים בתכנית ש/ 1028, ובכל מגרש ניתן היה להקים 2 יח"ד. חלוקת המגרשים הוגדרה כ"מנחה" בתכנית ש/ 1028.

תכנית זו מבקשת להוסיף 2 יח"ד כך שסה"כ תותר הקמת 6 יח"ד במגרש. כמו כן התכנית מוסיפה אחוזי בניה לשטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש בסך 7% משטח המגרש, שהם 90 מ"ר.

התכנית משנה את שם היעוד ממגורים א'2 למגורים א' בהתאמה לתקן מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 10123 חלקה 340 - שבי ציון 4 - תוספת יח"ד זכויות



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0977934

שטח התכנית 1.2
1.271 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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



פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
196450	קואורדינאטה X	
708850	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
מצפון לחלקה - רחוב שבי ציון ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים א' 2.
ממזרח ומדרום לחלקה - מגרשים ביעוד מגורים א' 2.
ממערב לחלקה - שצ"פ בחלק הצפוני ומגרש ביעוד מגורים א' 2 בחלק הדרומי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	שבי ציון	4	

שכונה מתחם החשמונאים פרדס חנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	340	

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
ש/ 1028	1102 - 1102/1

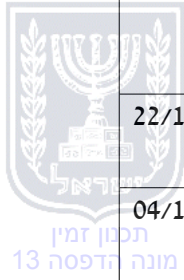
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966		560	1324	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 1 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/ 1
04/12/2000			4939	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ מק/ 960 ו בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	מק/ ש/ 960 ו
27/03/2006		2398	5511	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 1028 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/ 1028
24/02/2002			5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 / א
23/04/2002			5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 950 / 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			עדי זכריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי זכריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 02/07/2021	יורם וגשל	24/06/2021	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 52 07/03/2022	עדי זכריה	02/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 07 20/02/2022	עדי זכריה	20/02/2022	17	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	ליעד בוקובסקי			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים (1)	12	04-6271371		itamarbitton .law@gmail .com
	פרטי	עמירם בוקובסקי			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים (1)	12	04-6271371		itamarbitton .law@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד איתמר ביטון.

1.8.2 יזם

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18805		חדרה	החיד"א	1	04-6225357		hzechar@net vision.net.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(2)		04-6352330	04-6356223	asale10@gma il.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

(2) כתובת: ת.ד. 194.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת יח"ד זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 2 יח"ד למגרש שיעודו מגורים א'2, על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת זכויות בניה לשטחים העיקריים, בסך 7% משטח המגרש, על פי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

ג. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	340
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
340	340

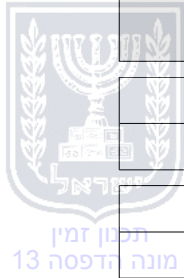
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	1,271	100
סה"כ	1,271	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,272.92	100
סה"כ	1,272.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בנייני מגורים צמודי קרקע. לא יותרו שימושים מסחריים, למעט משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון רופאים, עורכי דין, אדריכלים, מהנדסים וכד' ובתנאי שהשימוש לא יהווה מטרה, והחניה והגישה יוסדרו לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית 6 מבנים במגרש. המרחק בין מבנים חדשים יהיה 0.0 (קיר משותף) או בהתאם לנספח הבינוי. 2. בתכנון יח"ד בעלות קיר משותף, התכנון יעשה בהתאמת ארכיטקטונית בין שני המבנים בעלי הקיר המשותף לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 3. לכל יח"ד יתוכנן מחסן עבור כלי גינה. המחסנים ימוקמו בתחום קווי הבניין ובצמוד למבני המגורים ושולב בצורה ארכיטקטונית מתאימה לאופי הסביבה. 4. ניתן יהיה למקם מחסן על קו גבול צדדי או אחורי באישור השכן הגובל ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי. 5. תותר בניה של חצר שקועה, במפלס קומת מרתף (חצר אנגלית), במרווחים מזעריים של 1.0 מ' מגבולות המגרש. 6. הגגות יטופלו באופן נאה, כ"חזית חמישית", לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש וע"פ התקן המאושר בעת הוצאת ההיתר. 2. לכל יח"ד תותר חנייה מקורה אחת. 3. תותר חניית מכוניות על גבול המגרש הצדדי והאחורי, בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון השכן, ומי הגשמים מהגג לא יזרמו לכוון המגרש השכן. 4. תותר חניית מכוניות על גבול המגרש הקדמי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אויר או אחרים, יכלל בפתרון אדריכלי באופן שלא יבלוט לעין. 2. לפחות 40% משטח קירות החוץ יצופו באבן בהירה מסותתת. שאר שטחי קירות החוץ מותר שיהיו בטיח חלק צבוע בגוונים פסטלים בלתי רוויים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. מערכת התאורה בתחומי התכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית. 2. לכל מגרש תותקן עמדה בגודל 1.5/3.5 מ' למיכל אשפה, בלוני גז ואספקת מים, חשמל ותקשורת. בתחומי העמדה תהיה זכות מעבר לצורך הקמה ותחזוקה של תשתיות. העמדה תספק שרות גם מחוץ למגרש בו היא כלולה, כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח. בנוסף תהיה בעמדה זכות מעבר לכבלים וצנרת גם אם אלה דרושים עבור מגרש שכן. תשמר גישה נוחה, ללא הפרעה,</p>

4.1	מגורים א'
	אל העמדה והמתקנים שבתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	4	3	3	1	2	(3)	6	50	1087.5	(2) 120	(1)	(1) 242	(1) 725.5	1271	340	מגורים אי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע.

(2) 20 מ"ר ליח"ד.

(3) למבנה בעל גג משופע - 8.5 מ'. למבנה בעל גג שטוח - 7.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש, ועל פי התקן המאושר בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
6.3	חשמל
<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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	



<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל. 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 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 20% 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. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. 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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח "שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית הינם מחייבים.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. כל עבודת בנייה 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>3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>4. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>ג. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ד. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ה. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ו. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>1. תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>1.1. נותני צל סוככנים</p> <p>1.2. חסכנים במים</p> <p>1.3. מאוקלמים</p> <p>2. תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>2.1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>2.2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>2.3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>ח. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר. הוראה זו בתוקף ככל שאין כבר 3 עצים כאמור.</p>	
פסולת בניין	6.7
א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט	



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



פסולת בניין	6.7
<p>להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
תשתיות	6.8
<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

