

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-1052307

שינוי ייעוד מגרש 802, רכסים - מכ/1007

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

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

שינויי יעוד למגרש 802 בשכונת גבעה ג', אשר מיועד לשצ"פ בתכנית מתאר 355-0449710, משצ"פ למבנים ומוסדות לציבור.  
המתחם ישמש בקומת הקרקע עבור גני ילדים ובקומות העליונות כמועדונים ובתי כנסת/ בתי מדרש.  
קביעת הוראות בינוי והגדלת זכויות הבניה ב 3,500 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי ייעוד מגרש 802, רכסים- מכ/1007

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

355-1052307

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

33.883 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

210240 קואורדינאטה X

739225 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב השקד, גבעה ג', 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	השקד		

שכונה גבעה ג'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק		377, 396, 402-403, 406, 408

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	802

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	נחלים	12/02/2020
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 42 30/07/2023	דוריה פולק	30/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		09: 50 30/07/2023	אלה חוטימסקי	30/07/2023	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		10: 44 30/07/2023	מאיר רוזנטל	30/07/2023	1	1: 200	רקע	ניקוז
לא	סקר הידרולוג	15: 20 13/12/2022	מאיר רוזנטל	01/05/2022	24	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 41 30/07/2023	חנן מלכה	30/07/2023	1	1: 100	רקע	פיתוח סביבתי
לא		10: 14 01/09/2022	חנן מלכה	02/08/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 39 01/09/2022	דוריה פולק	09/08/2002	1	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400		mehandes@ rekhasim.m uni.il

## 1.8.2 יזם

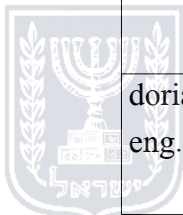
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400		mehandes@rekhasi m.muni.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוריה פולק	8072021	דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8582888	04-8583888	doria@idea- eng.com
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990	ד.ס.מדידות והנדסה	מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	8	04-9573138		sdkwar10@g mail.com
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט.הנדסה- תכנון ייעוץ ומדידות	משגב עם	(1)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il
אדרי' נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	אחווה	3			hanan.landsc ape@gmail.c om



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ סביבתי	מאיר רוזנטל	34594965	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(2)		04-9580621	04-9580225	ido@rme.co.i

(1) כתובת : רקפת 145 ד.ג. 20175 משגב- עס.

(2) כתובת : גילון ד.ג. משגב 2010300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הקמת מבנה לצרכי חינוך, דת וצרכי ציבור שונים ע"י שינוי ייעוד משצ"פ לשטח למבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד למגרש 802 משצ"פ לשטח למבני ציבור, הגדלת זכויות בניה וקביעת הנחיות בינוי.
2. קביעת שטח מותר לבניה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
5. קביעת הוראות לממשק וניקוז עם נחל ינאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

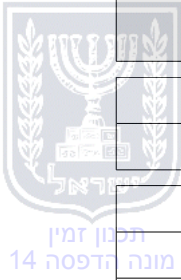
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		802
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	802
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	802
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	802

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	3,388.32	100
סה"כ	3,388.32	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,388.32	100
סה"כ	3,388.32	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למינהל ציבורי, לתרבות ולפנאי, לספורט, לבריאות, לדת, לחירום ולהצלה.</p> <p>ב. שימושים נוספים: שטחים ציבוריים פתוחים, אזורי משחק וספורט, מגרשי חניה ו/או מבני חניה הנדרשים עבור מוסדות ציבור ושצ"פים סמוכים, חניה ציבורית.</p> <p>ג. שימושים משניים: דרכים, שבילים ומעברים, מבני חניה ומגרשי חניה הנדרשים לתפקוד הייעוד עצמו על פי תקן החניה התקף, מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד הייעוד עצמו וכן תחנות השנאה שאינן נדרשות לתפקוד הייעוד עצמו.</p> <p>ד. יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום פרטיים וכל שימוש נוסף המוגדר כמטרה ציבורית בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ובכפוף למילוי דרישות פרוגרמטיות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ה. שימושים מסחריים. שימוש משלים: ו. שבילי אופניים, בהתאם לתכנית המתאר. ז. נחל ושטחים להשהיית נגר עילי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. להקמת מבני תחנות טרנספורמציה בתחום תא השטח נדרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>2. הקמת מבני התחנות תבוצע באופן שישולבו בתא השטח ללא הפרעה לתיפקודו ובמיקום מוצנע, וישולבו במבנה ככל הניתן.</p> <p>3. תותר העמדת תחנות טרנספורמציה בקו בנין 0 אם לא ניתן להרחיק את התחנה מגבול המגרש, באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. במידה ותחנת הטרנספורמציה תמוקם בקו בנין 0, תתוכנן במידת האפשר רצועת גינון ו/או נטיעות במדרכה הצמודה לתחנה.</p> <p>5. מתקן הנדסי הנדרש לשירות המוסד הציבורי ישולב במבנה הציבורי אותו הוא משרת, בתנאי שמיקומו ותכנונו תואמים את כל תקני הבטיחות ותקני איכות הסביבה הרלוונטיים.</p> <p>6. תותר הקמת גשר גישה נגיש להולכי רגל במרווח הקדמי לרחוב השקד.</p> <p>7. במסגרת תכנון הפיתוח המפורט תישמר גישת הולכי הרגל הציבורית לכיוון נחל יונאי ולשטחים הפתוחים.</p> <p>8. תתאפשר בניה בקונזולה מעל לרצועת המגן של נחל יונאי, לצורך הקצאת שטח לחצרות גני הילדים. הבניה תתאפשר מגובה מינימלי של 2.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעית ומעלה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יותר שילוב חניה ציבורית שאיננה מיועדת לשרת את תא השטח עצמו, כולל חניה בנויה, אך ורק בתנאי שלא תיפגע האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי למטרות השימושים העיקריים ובאישור מהנדס הוועדה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. בשלב היתר הבניה ייבחן צמצום היקף החניות הדרושות על פי תקן החניה התקף.</p> <p>3. פיתוח שטחי החניה יכלול גינון ועצי צל.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b> נחל יונאי:</p> <p>1. בתוואי נחל יונאי יחולו הוראות פרק הנחלים בתמ"א 1.</p> <p>2. לאורך נחל יונאי יישמר מעבר להולכי רגל ודרך תחזוקה לכלי רכב.</p> <p>3. הסטת נחל יונאי תבוצע בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי ובהתאם לתכנית נופית מאושרת.</p> <p>4. תשמר רצועת מגן לאורך ציר הנחל ברוחב 5 מ'.</p> <p>שלביות ביצוע השינויים בנחל:</p> <p>1. ביצוע בפועל של הסטת נחל יונאי ופתרונות השהיית הנגר החלופיים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מבני הציבור בתכנית.</p>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, במיוחד הדבר אמור לגבי אזורי ההליכה והשהיה.</p> <p>2. חומרי גמר הפיתוח יהיו חומרים מקומיים הממשיכים ו/או מתאימים לשפה העיצובית הקיימת, וברמת פיתוח וגמר גבוהה.</p> <p>3. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית.</p> <p>4. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים הסמוכים יהיו נגישים לציבור הרחב וישמשו אותו ככל הניתן.</p> <p>2. יותר שימוש בגגות מבנים עבור חצרות או שטחים פתוחים.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יינקטו אמצעים לקליטת ופיזור מי נגר עילי והחדרתם למי תהום. עודפי מי נגר יוזרמו לתוואי נחל יונאי. פתרונות ניהול הנגר יבוצעו בתחום התכנית בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ההידרולוגי לתכנית זו.</p> <p>2. דרוש לשמור בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים.</p> <p>3. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית כמות משקעים מקסימלית בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים.</p> <p>4. באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. בין משטחי החניה יונח מצע מחלחל שמפלסו יהיה נמוך יותר ממשטח החניה ליצירת שטח אצירה וחלחול.</p> <p>5. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p> <p>6. ביצוע קווי ניקוז בכבישים בשטחי התכנית.</p> <p>7. וויסות הנגר בנחל יונאי ייעשה על ידי העמקת הטרסות הקיימות שהתכנית אינה משפיעה עליהם בתיאום עם רשות הניקוז.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5		2 (4)	3	3	1	4	14	60	5000	300	600 (3)	1200 (2)	2900 (1)	3383	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

### הוראות טבלה 5:

הכניסה הקובעת היא ממפלס רחוב השקד.

גובה המבנה לא כולל גובה מעקה גג.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לשטחי שירות במפלס זה.

(2) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(3) ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

(4) קו בנין משתנה- בהתאם לתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>
	<p>מרווחי בטיחות:                  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.                  תחנות טרנספורמציה:                  לא תורשינה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p>

<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה על פי התכנית יהיה פתרון ביוב מאושר כחוק. כל זאת, ללא פגיעה בזכויות המוקנות ערב אישור התכנית.                  2. מעברי תשתיות יתואמו עם הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב.                  3. קוי ביוב גרביטציוניים יוצמדו לשטחי פיתוח ולא יפלו לתחום שטחים פתוחים ככל האפשר.                  4. אסורה בניה מעל קוי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קוי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב.                  5. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם תאגיד המים והביוב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, זאת בכפוף לתיאום ואישור תאגיד המים והביוב.                  6. תנאים להנחת קווי ביוב יהיו:                  א. קווי הביוב יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.                  ב. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.                  ג. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך.                  ד. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.</p>

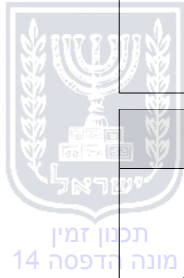
<b>6.3</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הוראות לשיקום נופי:                  1. האחריות לשיקום נופי יהיו באחריות הגורמים המפתחים שפעולותיהם הן שגרמו לצורך בעבודות שיקום. העבודות יתוכננו על ידי אדריכל נוף ויאושרו כחלק אינטגרלי מהתכניות המקדימות, הבקשות להיתר בניה והתכניות המפורטות לביצוע.                  2. בכל מפגש הנוצר בין עבודות פיתוח לבין השטח הטבעי יבוצע שיקום נופי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום וליצור מעבר הדרגתי ביניהם. עבודות השיקום יכול שיכללו התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים וכדומה.                  3. יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות ומתקנים הנדסיים כולל איזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצידי דרכים ובשולי חפירה, חציבה, מילוי ותימוך, חדרי טרנספורמציה וכדו'. השיקום יתבצע בשילוב עבודות מילוי, תימוך, חיפוי וגינון, על פי הצורך.                  4. במקומות שבהם נעשו עבודות עפר זמניות לצורך עבודות פיתוח או נפרצו דרכי עבודה זמניות, יש לבצע שיקום מלא עד להחזרת המצב לקדמותו, ללא היכר, כולל שיקום הצמחיה הטבעית המקורית.</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עצים לשימור:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ /קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>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 שידרש.</li> <li>1.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>1.4 תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ol> </li> <li>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.</li> <li>2.1.2 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>2.1.3 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ol> </li> <li>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol>	
סטיה ניכרת	6.5
<p>תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור אכלוס יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה ופינויים לאתר פסולת מוסדר. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.6
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה לבקשה להיתר.</li> <li>2. המדרגות בין רחוב השקד לשצ"פ בנחל יונאי יפותחו בד בבד עם פיתוח המגרש הציבורי וסיום הקמת המדרגות יהיה תנאי לתעודת גמר.</li> <li>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח או בחלק ממנו הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 לתא השטח כולו בשלמותו. התכנית תכלול חתכים וחזיתות וכן, במידת הצורך, תכלול הוראות מיוחדות לטיפול בחזית החמישית עבור גגות המבנים. בנוסף, תכלול התכנית התייחסות לסידורי נגישות לבעלי מוגבלות. בסמכות מהנדס הרשות המקומית לקבוע חלוקת משנה של תא השטח ולהורות על שלביות הביצוע ו/או על חלוקת משנה של תא השטח ולהורות על תכנית בינוי חלקית, ובתנאי שמלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו יישמרו.</li> <li>4. במידה ויתוכננו בתא השטח מספר מוסדות ציבור שונים, אלו יתוכננו בתכנית פיתוח אחת הכוללת התייחסות לנושאים כגון נגישות, חניה, העלאה והורדת נוסעים/ ילדים, שילוב בין המוסדות, הפרדת שעות שימוש וכדו' כדי שניתן יהיה לתת מענה מיטבי לכל המוסדות הכלולים בתכנית.</li> <li>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עריכת נספח ניקוז מעודכן אשר יכלול התייחסות לנחל יונאי- לרבות מפלסי הצפה נדרשים למניעת הצפות, תכנון מפורט של תוואי הנחל המוסט ופתרונות שהיית נגר חלופיים במקום נפח ההשהיה שייגרע עקב ביצוע התכנית. נספח הניקוז יתוכנן על פי ההנחיות המפורטות בנספח ההידרולוגי. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור נספח הניקוז על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון.</li> <li>6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנספח אגרונום לטיפול בעצים בתא השטח.</li> </ol>	



<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. קרקע בבעלות רמ"י:</p> <p>ככל שלא תוכתר הקרקע הקרקע לרשות המקומית ע"י רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה על כך הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר הבניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים ומהסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכדו'.</p> <p>ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ט. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדו' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוש ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האויר לסביבה.</p>	<p><b>6.8</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

