

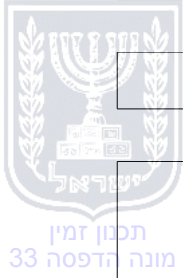
הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0801282

חלקות 7,8,9 בגוש 5606 - רמלה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רמלה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בשכונת השופטים הקיימת מהתקופה המנדטורית וממוקמת בסמיכות למרכז העיר. התכנית מגלמת איחוד חלקות לטובת הקמת שני מבני מגורים מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית הפונה לרחוב טרומפלדור ורחוב מרכוס, במצב המוצע יתוכננו 23 יח"ד כאשר שטחי הבניה העיקריים למגורים יעמדו על 1948.11 מ"ר ושטחי הבניה העיקריים עבור המסחר יעמדו על 365.83 מ"ר. ההצעה התכנונית כוללת הריסת המבנים הקיימים הכוללים 2 יח"ד על החלקות ששטח יח"ד הינו 71.54 מ"ר ו- 76.47 מ"ר תוך ניצול זכויות הבניה במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלקות 7,8,9 בגוש 5606 - רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 415-0801282

1.2 שטח התכנית 1.021 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187974
קואורדינאטה Y	648675

1.5.2 תיאור מקום

רח' מרכוס 17, רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	מרכוס	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4346	מוסדר	חלק		311, 329
5606	מוסדר	חלק	7-8	9

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
לה/ במ/ 172	1/א27, א28, א24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
לה/ במ/ 172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ במ/ 172 ממשיכות לחול.	4059	472		19/11/1992
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
לה/ 1000 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965		09/08/2016
לה/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004. הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	4629	2950		19/03/1998



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל כספי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 56 29/07/2021	גיל כספי	29/07/2021	1		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 59 16/01/2023	גיל כספי	30/04/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא	טבלת סקר עצים	12: 22 18/01/2023	נמרוד שיינר	05/01/2023	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מפת סקר עצים	12: 24 18/01/2023	נמרוד שיינר	05/01/2023	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים תמונות	12: 34 18/01/2023	נמרוד שיינר	05/01/2023	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 17 19/06/2022	סעיד עביר	28/04/2020		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	14: 03 18/02/2022	גיל כספי	18/02/2022	1	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
יזם	פרטי	(1)		פאמילי יזמות מודרנית בע"מ	רמלה	שד הרצל	75	08-9189898	08-9232651	Nader@hmo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 931 רמלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פאמילי יזמות מודרנית בע"מ	רמלה	שד הרצל	75	08-9189898	08-9232651	Nader@hmo.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	גיל כספי	103077	כספי אדריכלים	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6733752	03-6723555	gil@caspi-arch.com
מודד	יועץ	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (1)			03-9370696		m0507735969@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	סעיד עביר	00079570		כפר יאסיף (2)			04-9961744		abirsaid2014@gmail.com
	אגרונום	נמרוד שיינר			עין ורד	הדרים	1	09-9779718		office@adamatrees.com

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 23.

(2) כתובת: תיבת דואר 659.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

פרויקט הריסה ובניה מחדש הכולל הריסת המבנים הקיימים על החלקות, איחוד חלקות לטובת הקמת שני מבני מגורים בני חמש קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית וקומת גג. הוספת שימושים למסחר, מרתפי חניה וקביעת הוראות והוספת יח"ד ושטחי בניה. תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה עבור המבנים המיועדים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת המבנים הקיימים על החלקות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
2. איחוד חלקות לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת 10 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
5. הוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק התכנון והבניה.
6. הוספת 20% מסך השטחים המותרים לבניה לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
7. הוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38/3 על תיקוניה עבור הריסת המבנים הקיימים על החלקות ששטחם 71.54מ"ר ו- 76.47מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מוצעת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,021	100
סה"כ	1,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	32.64	3.20
מגורים ג'	988.75	96.80
סה"כ	1,021.39	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים מותרים בתא שטח 101 :</p> <p>1. מגורים, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית / תעסוקה, חניה תת-קרקעית.</p> <p>2. בשטחי תעסוקה יותרו שימושי משרדים, מסחר, שרותי בריאות ו/או כל שימוש אחר שאינו מהווה מטרה סביבתית לרבות רעש, זיהום וריחות.</p> <p>3. בקומת הגג יותר שימוש במתקנים טכניים, קולטי שמש</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. עקב התוואי האי-רגולרי של המגרש קיים קושי לייצר מבנה בודד לכל אורכו. תותר הקמת שני מבנים על החלקה.</p> <p>2. כל מבנה יכיל 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע המכילה חזית מסחרית, קומת גג וקומות מרתפים.</p> <p>3. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2מ' מקונטור הקומה מתחתיה לחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. המרחק בין הבניינים יעמוד על 6מ'.</p> <p>5. יותר ניוד שטחים עיקריים ויחידות דיור בין הקומות.</p> <p>6. גובה קומת המסד למסחר ולמגורים יעמוד על 4.5מ' נטו. עומק מינימלי של יחידה מסחרית יעמוד על 3מ'.</p> <p>7. יתוכננו כניסות נפרדות עבור השימושים למגורים ולמסחר.</p> <p>8. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>9. בקומת הקרקע תותר בניה בגבול מגרש 0- ללא נסיגות.</p> <p>10. קו בניין צידי לכיוון מערב בחלקו 0 מ' ובחלקו 4 מ' עפ"י תשריט מצב מוצע, שכן במצב מאושר עפ"י תכנית לה/במ/172, ישנם שלושה מגרשים תכנוניים (הממוקמים במתחם גולומב, מבן 7) כאשר התכנית מציעה איחוד מגרשים על כן יש ליצור חצר פנימית בהתאם לבלוק המאושר מתב"ע לה/במ/172.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו שימושים עבור מסחר ותעסוקה, כניסה לחניה, חדר אשפה ו/או פח טמון, חדר עגלות ואופניים מתקני גז, מחסנים, גינות נוי, לובי כניסה, מתקנים טכניים וכיו"ב.</p> <p>2. בגג המבנה יותרו חדר מכונות למעלית, דודים וקולטי שמש ומתקנים טכניים כגון משאבת מים, מנועי מזגנים וכיו"ב.</p> <p>3. הגג העליון ישמש כשטח משותף ותהיה אליו יציאה מחדר המדרגות של הבניין.</p> <p>4. לפחות 25% מהדירות המוצעות בפרויקט יהיו דירות קטנות ששטחן כולל ממ"ד יהיה שווה או קטן מ-75מ"ר.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג והגג העליון לרבות חדר מדרגות, מערכת סולרית, דוודי וקולטי שמש, גנרטור, אנטנות תקשורת, מעבי מזגנים וכיו"ב.</p>
ד	<p>חניה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תותר חניה בקומת הקרקע ובמרתפי החניה. 2. תותר יותר מכניסה אחת לאזור החניה העילית והתת קרקעית בתאום עם מחלקת תנועה. 3. יותר שילוב בין פתרונות חניה לרבות חניה במתקנים אוטומטיים. 4. החניה לא תותר בחזית הרחוב. 5. במידה וחניה בתת הקרקע לא מספיקה (בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר) ניתן יהיה למקם חניה עלית אשר תוסתר ע"י גדר בגובה 1.5 הכוללת חיפוי אבן וגינון.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי מחסנים ; ניתן לאשר בניית מחסן דירתי נפרד עבור כל יח"ד בפרויקט ובלבד שבעלי ההיתר יתחייבו לא לצרף את שטח המחסנים לשטח הדירות. כל זאת, בכפוף לרישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>
ו	<p>מסחר 1. תותר חזית מסחרית הפונה לרחובות ולחלקה 10. 2. יותרו שימושי מסחר, משרדים, תעסוקה, בית קפה, שירותי בריאות ו/או כל שימוש אחר שאינו מהווה מטרד סביבתי לרבות רעש, זיהום וריחות. 3. יתוכננו כניסות נפרדות לאזור המגורים ולאזור המסחרי.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכיו"ב וכל המותר בהתאם להגדרת 'דרך' עפ"י חוק תכנון והניהל למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
0	0	(3) 0	0	3	(2) 6	27.5	23	60	519.87	5140.23 (1)	2373	819.12	1948.11	988.75	1001	101	דרך מוצעת מגורים ג'	
0	0	(3) 0	0	(6) 3	6	27.5	(5) 0	60	37	365.83			365.83	988.75	101		מסחר מגורים ג'	
		(3)					23	60	556.87	5506.06 (1)	(7) 2373	819.12	2313.94				<סך הכל>	



תכנון זמין
קדמי הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דרך מוצעת	דרך מוצעת	1001	
מגורים ג'	מגורים	101	276 (4)
מגורים ג'	מסחר	101	
מגורים ג'	<סך הכל>		

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:

- א. תתאפשר תוספת מחסן בקומה טיפוסית, קומת הקרקע או קומת המרתף עבור כל יחיד ויחידה מסחרית. שטח שרות עבור כל מחסן לא יעלה על 10מ"ר. שטח המחסנים יחושב מסך שטחי השרות המותרים לבניה.
- ב. שטח עיקרי עפ"י תכנית קיימת לה/במ/172 הינו 148% משטח המגרש שהם 1463.35 מ"ר.
- ג. תוספת 20% שטח עיקרי משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה שהם 197.75 מ"ר.
- ד. שטחי שירות על קרקעים עבור תכנית זו חושבו עפ"י 30% מסך כל השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו שהם 543.12 מ"ר ובתוספת 12מ"ר עבור ממ"ד לכל יחיד קיימת וסה"כ 819.12מ"ר.
- ה. תוספת 261.01 מ"ר שטחים עיקריים במסגרת תמ"א 38/3 על תיקוניה עבור הריסת 2 יחיד ששטחם הוא 76.47מ"ר ו-71.54 מ"ר (148.01 + 26 * 1.5 = 261.01מ"ר)
- ו. תוספת שטח בגין יחיד קיימות: 2 יחיד * 13 מ"ר = 26 מ"ר
- ז. עפ"י תבע לה/1004 המאושרת בילקוט פרסומים מס' 4629 מיום 19.03.1998 ניתן להוסיף חדר על הגג בגודל 30 מ"ר לכל יחיד הממוקמת בקומה האחרונה של בניין המגורים. השטח יחשב כשטח עיקרי.
- ח. במסגרת ההגשה להיתר תותר המרת שטחי בניה עיקריים לשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תבע לה/1004 המאושרת בילקוט פרסומים מס' 4629 מיום 19.03.1998 ניתן להוסיף חדר על הגג בגודל 30 מ"ר לכל יחיד הממוקמת בקומה האחרונה של בניין המגורים. השטח יחשב כשטח עיקרי..
- (2) מעל קומת קרקע כולל דירות גג. לא כולל חדר מדרגות ומערכות טכניות על הגג העליון..
- (3) קו בניין צידי לכיוון מערב בחלקו 0 מ' ובחלקו 4 מ' עפ"י תשריט מצב מוצע, שכן במצב מאושר עפ"י תכנית לה/במ/172, ישנם שלושה מגרשים תכנוניים (הממוקמים במתחם גולומב, מבנן 7) כאשר התכנית מציעה איחוד מגרשים על כן יש ליצור חצר פנימית בהתאם לבלוק המאושר מתב"ע לה/במ/172.
- (4) תותר תוספת מרפסת בשטח של 12מ"ר ליחיד.
- (5) מספר יחידות מסחריות יקבע בהיתר בניה ובתאום מול מחלקת הנדסה.
- (6) יותרו עד 3 קומות מרתף עפ"י תכנית לה/1000/43.
- (7) 80% משטח המגרש עבור שלוש קומות מרתף עפ"י תכנית לה/1000/43.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

	6.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתר בניה יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תצ"ר ע"י וועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר. 2. תנאי למימוש תכנית זו יהיה הריסת המבנים הקיימים על החלקה לאחר קבלת היתר הבניה. 3. מתן פתרון עבור מי נגר ואישורו ע"י יועץ הניקוז העירוני. 	
<p>6.2 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. 2. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. 	
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רעש: מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים. 2. אשפה: תכנון פינוי אשפה יעשה ע"פ הנחיות אגף התברואה בעיריית רמלה. 3. בניה ירוקה: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות הוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: הצללות, אופן העמדת המבנה, בידוד, מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב. 	
<p>6.4 חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום עם חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. חדר שנאים: במידה ויידרש חדר שנאים הוא יוקם כחדר תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. תכנון החדר יהיה על פי עקרונות הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. 	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. כל השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון; חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של העירייה. 3. ניתן יהיה לשלב אמצעים מכניים לצורך טיפול והחדרת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע כדוגמת בורות חלחול. אמצעים אלו יתוכננו ע"י יועץ מומחה והשימוש בהם יהווה תחליף לדרישה לשטחים פתוחים להחדרת מי נגר עילי. 	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע לפי מפרט שימור שיוכן על ידי אגרונום ושיאושר על ידי פקיד היערות. 2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות ו/או מחלקת פיתוח. 3. עצים המסומנים להעתקה: בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה לפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רשיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים. 	



6.7	הוראות פיתוח
	<p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. במתחם ישתלו לפחות 4 עצים בוגרים. עצים אלו ינטעו באזור קרקע מחלחלת ו/או באדניות שתילה בעומק מינימלי של 1.2 מ'. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים בשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ בעומק נטיעה מינימלי העומד על 1.2 מ' שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p> <p>ג. תכונות עצים שיש לתעדף: 1. נותני צל סוככנים, 2. חסכנים במים 3. מאוקלמים.</p> <p>ד. 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>



6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>

6.9	תשתיות
	<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות אלא אם תתקבל הנחיה שונה מהרשות.</p>

6.10	איחוד וחלוקה
	<p>איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>

6.11	
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.</p>



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

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

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

	<p>זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.</p>
--	---