

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0210195

שינוי יעוד למגרש מגורים-קרית חרושת

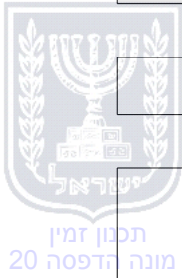
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

סוג תכנית **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

מטרת התכנית לשנות יעוד שטח חלקות 64,69 משטח לתכנון בעתיד למגרשי מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד למגרש מגורים-קרית חרושת
------------	-------------------------------	------------------	------------------------------------

מספר התכנית	306-0210195
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	3.404 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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 קרית טבעון

קואורדינאטה X 210125

קואורדינאטה Y 734400

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל קדומים, מדרום לחוות המיכלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית חרשת

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית חרשת		64	

שכונה

קרית חרושת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11396	מוסדר	חלק	64, 69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

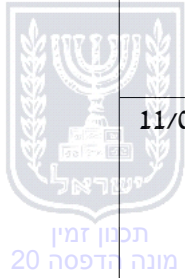
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 62 ממשיכות לחול.	3582	3173	11/09/1988
טב/ מק/ 210	כפיפות	הוראות טב/מק/210 נשארות בתוקפן	5545	3948	28/06/2006
טב/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	4448	182	13/10/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סיכונים	רקע	1: 1	66	08/11/2016	יוסי קליק	13/12/2016	סקר סיכונים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/10/2015	איתי זהבי	26/10/2015	מצב מאושר	לא

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	גורג מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
	פרטי	שלומית מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
	פרטי			בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים	ירושלים	(1)		04-9832577	04-6555712	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גורג מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
פרטי	שלומית מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
פרטי			בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים	ירושלים	דגל ראובן (1)	6	04-9832577	04-6555712	

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גורג מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
בעלים	שלומית מאיר			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	shlomitmayer@gmail.com
בעלים	מירב מאיר מטייסן			קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	
בעלים	ארתור מטייסן	139870519		קרית טבעון	יזרעאל	41	04-9832577	04-6555712	
בעלים			בית חינוך עורים לבני ישראל ירושלים	ירושלים	(1)		04-9832577	04-6555712	

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itay@zehavy.com
	מהנדס	יוסי קליק	333	יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 57159.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יעוד משטח לתכנון בעתיד (עפ"י טב/62) לשטח מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

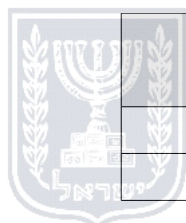
1. שינוי יעוד בחלקה מס' 64,69 (לאורך רחוב נחל קדומים) משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים א'.
2. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.
4. הרחבת דרך.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

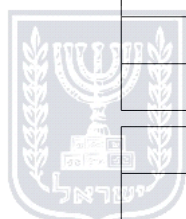
3.404

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+10	10		במבנים דו-משפחתיים
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,349	1,349		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	64B
דרך מוצעת	401
מגורים א'	64A, 69

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	69

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון בעתיד	3,404.53	100
סה"כ	3,404.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	252.24	7.41
דרך מוצעת	453.38	13.32
מגורים א'	2,698.91	79.27
סה"כ	3,404.53	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בשטח זה יותרו מבני מגורים .
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א כל הוראות טב/62 לאזור מגורים א' ו-טב/מק/210 יחולו על התכנית למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
ב	חניה תותר סככת חניה ללא דפנות בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו אשור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הוועדה המקומית והכנת תכנית פיתוח ובינוי במסגרת הבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול תכנון תשתיות, קירות תומכים, דרכים מדרכות ושטחי גינון ופיתוח.
4.2	שטח לתכנון בעתיד
4.2.1	שימושים בשטח זה לא תותר שהיית אנשים בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת								גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	
מגורים א'	מגורים א'	64A	500	50	(1)	50 (2)	45	4	4	8.5 (3)	2	4	4	4	5
מגורים א'	מגורים א'	69	500	50	(5)	50 (2)	45	6	4	8.5 (3)	2	4	4	4	5

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

הערה ברמת הטבלה:

המרחק בין בנינים בתא שטח, לא יקטן מ-6 מ'. יותר מרחק קטן מזה רק באופן נקודתי, בחיבור המבנים ע"י פרגולת בטון/חניה מקורה או מחסנים שהינם חלק מהתכנון האדריכלי של המבנה ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.

מפלס הכניסה הקובעת יקבע בשלב היתר הבניה, אך לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת.

יותר שינוי בחלוקה של מס' קומות ושטחי הבניה ביחס למפלס הכניסה הקובעת אך ללא שינוי בסה"כ מס' קומות ושטחי בניה המצויינים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות לכל יח"ד יהיו לפי הפירוט הבא: 12.5 מ' לממ"ד, 6 מ"ר למחסן דירתי, 30 מ"ר לחניה מקורה.

(2) וכן שטחי שרות כמפורט בהערות לטבלה.

(3) 7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' לגג משופע. מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה.

(4) קו הבניין לתא שטח 64B הוא- 0 מ', כמסומן בתשריט.

(5) שטחי השירות לכל יח"ד יהיו לפי הפירוט הבא: 12.5 מ' לממ"ד, 6 מ"ר למחסן דירתי, 30 מ"ר לחניה מקורה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
- ג. תנאי להיתר בניה הינו הצגת אפשרות למיצוי מס' יח"ד המותרות במגרש.
- ד. תנאי למתן היתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, אשר יעמדו בכל המפורט בסעיף 6.3.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות הניקוז להיתר.

6.2**חשמל**

- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ה. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
- אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

6.2

חשמל

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקו"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקו"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

א. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.

ב. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.

ג. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו בתחומי המגרש בהתאם לשינויי הפיתוח הנדרשים על כל מגרש ומגרש. גובה קיר תומך לא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קירות ומדרגות יבוצעו מאבן לקט טבעית מקומית. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור הרשות המקומית. פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. לא תותר הקמת גדרות רשת. הקירות ידורגו כפי שיפורט בתכנית הפיתוח המפורטת לכל מגרש. לאורך הקירות תישתל צמחיה מטפסת ועצים בוגרים.

ד. מסלעות אשר גובהן למעלה מ-2 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 2 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1 מ'. במרווחים בין דירוגי המסלעות ישולבו כיסי שתילה, בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה.

ה. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה הנדרש להסתרה (לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווני לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן השקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

6.4

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

במקביל להגשת הבקשה להיתר יוגש תשריט לצרכי רישום, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, על ידי יזמי התכנית שתקודם לרישום השטחים המיועדים לדרך וירשמו על שם הרשות.

6.6

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

35% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת יערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6. בתכנית מוצעים עצים לשימור בתחום הרחבת הדרך. העצים יישמרו תוך שילובם ככל הניתן בתכנון הדרך המוצעת.

6.8

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות

התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל

ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר

6.8

פסולת בניין

המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

לא תתאפשר גריסה בגלל הקרבה לבתי המגורים. את הפסולת יש להעביר לאתרים המיועדים לכך.

חציבה ומילוי:

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי:

בהיעדר איזון-

-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר:

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים. גידור שטח העבודה: לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על-מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת השלכת פסולת וכו' מחוץ לאזור העבודות.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידור ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

6.11

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.12

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13

תשתיות

- 6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך 0 למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.6.4 אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.14

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים.