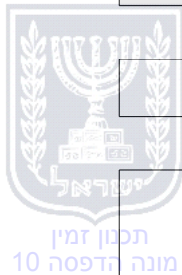


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0612630

ערערה - חלקה 8 גוש 12165



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2018

להפקיד את התכנית

17/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ערערה מס' ענ/124 על ידי התאמת השימושים בחלקה ליעודים המוצעים בתכנית המתאר הכוללנית ערערה שבהכנה .

גרסת התכנית מתואמת עם לשכת התכנון המחוזית, וערוכה בהתאם לסיכומים ופרוטוקול ישיבת עבודה. מקום התכנית הוא שכונת אלדהראת בכפר ערערה בקרבת ומערבית מבנה המועצה המקומית ערערה-עארה בחלק מחלקה 8 גוש 12165, שכוללת קרקע מאושרת למגורים ולשימוש חקלאי ע"פי תכנית המתאר שחלה במקום, ומציעה שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב לשם מתן ליגליזציה למבני מגורים הנמצאים בקרקע חקלאית.

בנוסף מוצע הגדלת זכויות בניה מאושרות והתאמת היעודים לשימושים הקיימים והמוצעים בחפיפה עם תכנית המתאר הכוללנית.

נתונים כמותיים מוצעים בתוכנית :

| | |
|-------------------------------|------|
| שטח מגורים במ"ר | 4077 |
| מספר יח"ד | 20 |
| שטח למסחר במ"ר | 466 |
| שטח למבנים ומוסדות ציבור במ"ר | 324 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ערערה - חלקה 8 גוש 12165

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0612630

1.2 שטח התכנית 5.355 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 | עירון |
| קואורדינאטה X | 208050 |
| קואורדינאטה Y | 711700 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלדהראת סמוך למבנה המועצה המקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלדהראת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12165 | מוסדר | חלק | | 8 |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/01/1996 | 1422 | 4374 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 124 ממשיכות לחול. | שינוי | ענ/ 124 |



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 | | | | חאזם יונס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | חאזם יונס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 200 | 1 | 20/01/2019 | חאזם יונס | 11: 41 20/01/2019 | | לא |
| תוכנית הסדרת שטח | מחייב | 1: 625 | 1 | 09/08/2018 | נדיר אבו עטא | 11: 55 22/12/2018 | | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 1 | 17/01/2019 | עבדלרחמאן מחאמיד | 11: 41 20/01/2019 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 29/01/2018 | חאזם יונס | 13: 25 31/01/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | עבד אלטיף יונס | | | ערערה | עארה (1) | | 052-8077662 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 52.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|-----|------------------------|
| פרטי | עבד אלטיף יונס | | | ערערה | עארה (1) | | 052-8077662 | | hazem@netvision.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 52.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|-----|------------------------|
| בעלים | פרטי | | | ערערה | ערערה | עארה (1) | | 052-8077662 | | hazem@netvision.net.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים אחרים לפי נסח הרישום

(1) כתובת: ת.ד. 52.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל ומורשה נגישות מתו"ס | עורך ראשי | חאזם יונס | 41091 | חאזם יונס | ערערה | עארה (1) | | 04-6356660 | 04-6356660 | hazem@netvision.net.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------------|---------------|---------------------|---------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| מודד מוסמך | מודד | נדיר אבו עטא | 1318 | | כפר קרע | (2) | | 052-8953546 | | natheer.ab@gmail.com |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | עבדלרחמאן מחאמיד | 107070 | מחאמיד עבדלרחמאן | בסמ"ה | (3) | | 052-3789788 | | sigma11_eng@yahoo.com |

(1) כתובת: ת.ד. 486.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: מועאווייה, ת.ד. 459.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יצירת מצב חוקי לרישוי מבני מגורים קיימים בקרקע חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים א למגורים ומסחר.
- 2- שינוי יעוד ממגורים א למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- 3- הרחבת אזור מגורים
- 4- סימון מערך דרכים
- 5- הקצאת קומה א בתא שטח מס' 20 לשימושים ציבוריים
- 6- קביעת הוראות בינוי בכל יעוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| מגורים ב' | 11, 10 |
| דרך מוצעת | 40 |
| דרך משולבת | 41 |
| מגורים ומסחר | 30 |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 20 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה | דרך משולבת | 41 |
| להריסה | מגורים ב' | 11 |
| מבנה להריסה | דרך משולבת | 41 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-------|--------|
| חקלאי | 2,592 | 48.40 |
| מגורים א | 2,763 | 51.60 |
| סה"כ | 5,355 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 266.06 | 4.97 |
| דרך משולבת | 793.15 | 14.81 |
| מגורים ב' | 2,753.8 | 51.42 |
| מגורים ומסחר | 737.72 | 13.78 |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 804.66 | 15.03 |
| סה"כ | 5,355.39 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א- בתי מגורים חד או דו דירתיים בקומה אחת או בשתי או שלוש קומות בכל מגרש. ב- מבני עזר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי |
| | א- מספר בניינים על מגרש: במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר תותר הקמת בניין אחד בלבד. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים, אין בסעיף זה כל מניעה להקמת מבנה עזר שהותר לפי תנאי תכנית זו. ב. ביעוד מגורים ב' לא יותרו שימושים מסחריים. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. |
| 4.3 | דרך משולבת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. |
| 4.4 | מגורים ומסחר |
| 4.4.1 | שימושים |
| | א. באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים בקומת קרקע. יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים. השימושים לעיסוקים כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי |
| | א. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יהיה פחות מ 6 מ'. ב. באזור זה תותר בניה תת קרקעית בקווי בניה 0 מגבולות המגרש למטרת שירות-חניה תת קרקעית. |
| 4.5 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.5.1 | שימושים |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p>א. באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים בקומת קרקע. יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים. השימושים לעיסוקים כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים.</p> <p>ב. במבנה שיוקם אזור זה יותרו ויוקצו שימושים ציבוריים שיהיו בבעלות הרשות המקומית</p> | |
| <p align="right">הוראות</p> | <p align="center">4.5.2</p> |
| <p align="right">הוראות בינוי</p> <p>א. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יהיה פחות מ 6 מ'. ב. הבניה באזור זה תהיה לפי נספח הבינוי בתא שטח 20 המצורף למסמכי תכנית זו.</p> <p>ג, קומה א' במבנה שיוקם תהיה מיועדת לשימושים ציבוריים ותירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד, באזור זה תותר בניה תת קרקעית בקווי בניה 0 מגבולות המגרש למטרת שירות-חניה תת קרקעית. ה. השימושים הציבוריים בתא שטח 20 יהיו מתאימים לקיום במבנה משותף עם שאר השימושים באותו תא שטח.</p> | <p align="center">א</p> |



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% 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 | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | | 3 | 10 | 9 | 40 | 120 | | 226 | 1584 | 1509 | 10 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | | 3 | 10 | 7 | 40 | 120 | | 189 | 1325 | 1262 | 11 | | מגורים ב' | | | |
| (4) 5 | 4 | 4 | 4 | (3) 1 | 3 | 11 | | 40 | 80 | (2) 297 | 74 | (1) 223 | 742 | 30 | משחר | מגורים ומשחר | | | |
| (4) 5 | 4 | 4 | 4 | (3) 1 | 3 | 11 | 2 | | 35 | | | (5) 260 | 742 | 30 | מגורים | מגורים ומשחר | | | |
| (4) 5 | 4 | 4 | 4 | (3) 1 | 3 | 11 | 2 | | 35 | | | (6) 260 | 742 | 30 | | מגורים ומשחר | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | (9) 1 | 4 | 15 | | 40 | 140 | (8) 810 | 81 | (7) 243 | 810 | 20 | משחר | מגורים משחר ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | (9) 1 | 4 | 15 | | 40 | 45 | | 40 | (10) 324 | 810 | 20 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים משחר ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | (9) 1 | 4 | 15 | | 40 | 40 | | | (11) 324 | 810 | 20 | מגורים | מגורים משחר ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | (9) 1 | 4 | 15 | | 40 | 40 | | | (12) 324 | 810 | 20 | | מגורים משחר ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי תאי השטח נגזרים מהתצ"ר המאושר ע"י מפ"י

גובה מבנים במטר לא כוללים מעקות ויציאה מחדרי מדרגות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה : קומת כניסה, הערה : הבניה בקומת קרקע תהיה למטרות מסחר ואחוז הבניה למטרה עיקרית 30% ולמטרת שרות 10% מתא שטח.

(2) בשיעור אחוז התכסית דהיינו 40%.

(3) גובה רום 2.20 מ' למטרות שרות בלבד.

(4) או לפי תשריט.

(5) קומה : קומה 1.

(6) קומה : קומה 2.

(7) 1- הבניה בקומת קרקע תהיה למטרות מסחר ואחוז הבניה למטרה עיקרית 30% ולמטרת שרות 10% מתא שטח

(8) חניון תת קרקעי וחלקי שרות נוספים, גובה קומה 2.20 מ' נטו..

(9) חניה תת קרקעית.

(10) קומה : קומה 1, הערה :

(11) קומה : קומה 2, הערה :

(12) קומה : קומה 2, הערה :



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--------------------------------|--|
| 6.1 | חניה | מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. |
| 6.2 | הפקעות ו/או רישום | השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה. |
| 6.3 | רישום שטחים ציבוריים | השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית ערערה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ? 1965. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות. |
| 6.4 | היטל השבחה | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה | התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן: א. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום. ב. היתרי בניה יותנו בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף. ה. תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה פתיחת הזמנה להעתקת עמודי החשמל הממוקמים בתוואי הדרך ובצוע העתקתם בפועל. ו. תנאי למתן היתר בניה זה הריסת כל הבניה שפולשת לשטחים הציבוריים. ז. בקשה לשימושים מסחריים תלווה ביועץ אקוסטי ואוורור. |
| 6.6 | תנאים למתן היתרי איכלוס | תנאי לטופס 4 בתא שטח 20 הוא רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. |
| 6.7 | טופוגרפיה/תוכנית מצבית | חובת הכנת תכנית מדידה: לא יוצא בתחום התכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח המגרש בתחום התכנית. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי זכויות במקרקעין, ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור. |
| 6.8 | חשמל | 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם |

| 6.8 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן 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. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו * 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 יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל(1). 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). 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> |

| 6.9 | תשתיות |
|-----|---|
| | <p>התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה ייכללו : 1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. 3. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מיים שאינם לשתייה. 4. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. 5. קו ביוב ראשי יצא מחוץ לאזור מגן ב' של הקידוח בתוואי הקצר ביותר, אשר לא מתקרב לקידוח.</p> |

| 6.10 | פיתוח תשתית |
|------|---|
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים</p> |

| פיתוח תשתית | 6.10 |
|--|------|
| <p>וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ו. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה. ז. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. ח. קו ביוב ראשי יצא מחוץ לאזור מגן ב' של הקידוח בתוואי הקצר ביותר, אשר לא מתקרב לקידוח.</p> | |

| ניהול מי נגר | 6.11 |
|--|------|
| <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלוח ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה. 5. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. 6. קו ביוב ראשי יצא מחוץ לאזור מגן ב' של הקידוח בתוואי הקצר ביותר, אשר לא מתקרב לקידוח.</p> | |

| חיזוק מבנים, תמא / 38 | 6.12 |
|--|------|
| <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. 3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות</p> | |

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.13

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.14

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**