

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0435420

פיצול מגרש מנחלה 52 עין אילה

חיפה

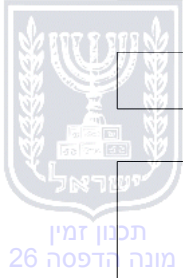
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף 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

התכנית מציעה פיצול מגרש למגורים בשטח של 500 מ"ר מהנחלה מבלי לשנות את מס' יח"ד. פיצול זה יאפשר לרשום את המגרש כיחידת רישום נפרדת מהנחלה. הפרדה זו אפשרית כאשר בשארית הנחלה שהופרד ממנה המגרש למגורים תשמרנה הזכויות של הנחלה למעט יחידת דיור שניה אשר מופרדת ומועברת בהליך פיצול הנחלה למגרש מגורים נפרד. רשות מקרקעי ישראל מאפשרת פיצול נחלות עפ"י הוראות אגף 62 והחלטה 1355.

מגורים בישוב כפרי - תא שטח מס' 1
בנחלה 20 (תאי שטח מס' 1+2) שהופרד ממנה מגרש למגורים ניתן יהיה להקים 1 יח"ד + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת, תתבטל הזכות להקמת יחידת מגורים שניה. זכויות הבניה למגורים בנחלה יהיו 275 מ"ר עיקרי לפי החלוקה הבאה: 220 מ"ר ליח"ד גדולה + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה, +65 מ"ר שטחי שירות ליחידה הגדולה. התכנית מציעה באזור המגורים בנחלה - "מגורים בישוב כפרי" הקטנת זכויות הבניה ליחידה הקטנה הצמודה שאינה נספרת מ-60 מ"ר עיקרי ל-55 מ"ר עיקרי ומבטלת כליל את הזכויות לשטח שירות של 35 מ"ר המאושרים ליחידה הקטנה הצמודה. בנחלה יש זכויות ל-4-6 יחידות קייט בשטח כולל של 160 מ"ר

מגורים א'- תא שטח מס' 3
במגרש המגורים תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד. סה"כ זכויות הבניה יהיו 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות התכנית מציעה העברת זכויות הבניה ליח"ד במגרש המתפצל מהיחידה השניה המאושרת בנחלה והקטנתן ל-160 מ"ר עיקרי (מאושר 220 מ"ר) + 50 מ"ר שירות (מאושר 65 מ"ר שירות)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פיצול מגרש מנחלה 52 עין אילה

מספר התכנית 303-0435420

1.2 שטח התכנית 24.033 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

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**

חוף הכרמל

קואורדינאטה X

195764

קואורדינאטה Y

725840

1.5.2 תיאור מקום

נחלה בחלק הדרום מזרחי של מושב עין אילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עין אילה

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין אילה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11001	מוסדר	חלק	20	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
303-0217489	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0217489. הוראות תכנית 303-0217489 תחולנה על תכנית זו.	7225	4280	09/03/2016
חכ/ 22 ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 22 ב ממשיכות לחול.	4764	3734	08/06/1999



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				רחל שלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/07/2018	רחל שלם	22: 01 12/07/2018	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	איל כהן			עין אילה	התמר	33			eyalcohen.ec@gmail.com
	פרטי	ישראלה כהן			עין אילה	התמר	33			israelac@asaf.health.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל כהן			עין אילה	התמר	33			eyalcohen.ec@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	897		נצרת עילית	השושנים (2)		04-6013680		k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: רח' השושנים 11/20 ת.ד. 4306 נצרת עילית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בחלקה א' - שטח קרקע מתוך הנחלה המיועד למגורים ולפעילות חקלאית ולא חקלאית.
נחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים	נחלה שהופרד/פוצל ממנה מגרש מגורים ושאינן לה זכות לבית שני בנחלה.

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**

פיצול מגרש מנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפרדת מגרש (תא שטח מס' 3) מנחלה מס' 20 (תאי שטח מס' 1+2) על מנת לאפשר רישום המגרש כיחידת רישום עצמאית ולא כחלק מהנחלה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	3	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
קרקע חקלאית	2	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	הנחיות מיוחדות
מגורים בישוב כפרי	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים בישוב כפרי	1	
מגורים א'	3	
מגורים בישוב כפרי	1	
מגורים א'	3	
מגורים בישוב כפרי	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בחלקה א	20,037.32	83.37
אזור מגורים בחלקה א'	3,995.93	16.63
סה"כ	24,033.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.99	2.08
מגורים בישוב כפרי	3,495.94	14.55
קרקע חקלאית	20,037.32	83.37
סה"כ	24,033.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	מרתפים גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית המותרים למגורים לא יחרגו מקווי הבנין. בקומה התת-קרקעית לא יותרו שימושים הדורשים חיבור לביוב כגון: שירותים, מטבח, חדר כביסה וכו', אלא באישור מיוחד ממחלקת הביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל, ובאישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר הצגת פתרון מתאים לחיבור מערכת הביוב הביתית למערכת ההביוב הציבורית. קומה תחשב כקומה תת-קרקעית אם מפלס תקרתה יהיה נמוך מהמפלס הקובע.
ב	חלוקה ו/או רישום מגרש המגורים יהווה יחידת רישום נפרדת אשר תפוצל מהנחלה.
ג	הנחיות מיוחדות מגרש המגורים המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו מגרש "המתפצל" מהנחלה.
4.2	מגורים ב' שיכון כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני קייט, מבני משק וכן מותר לקיים עיבודים חקלאיים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ליחידות אירוח כפרי (צימרים) התקפים בעת מתן היתר הבניה.
ב	הוראות בינוי ברicht שחייה באזור המגורים בנחלה - שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. - לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. - הבריכה כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט לגבול שטח ציבורי פתוח ו/או חקלאי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין המקביל לשטח הציבורי הפתוח ו/או החקלאי. - הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות, למעט המפורט בסעיף 7 שלהלן ולמעט פרגולות. - תותר הקמת מבנה חדר מכוונות כמבנה נפרד ובתנאי שכל המבנה יהיה תת-קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבנייה של המגרש. המבנה יחשב במניין השטחים כשטח שירות. - לא תותר הקמת מקפצה. - חישוב שטחים: במקרה והבריכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה. - אמצעי בטיחות: א. עומק המים לא יעלה על 1.8 מ'.

4.2

מגורים בישוב כפרי

ב. שפת הבריקה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.

ג. במגרש הקטן מ- 1,000 מ"ר כל שטח המגרש חייב להיות סגור בגדרות ויהיה שער כניסה עם אפשרות נעילה למגרש. במגרש הגדול מ- 1,000 מ"ר הבריקה כולל משטח הריצוף מסביב תגודר בכל כיוונה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הבריקה.

ד. גדרות : הבריקה תוקף גדר בגובה 1.5 מ', מדודה מפני קרקע סופיים. במידה ומפלס פני הבריקה יהיה עד 60 ס"מ מפני המפלס הקובע של הבית, תהיה גדר זו עשויה מחומר אטום ו/או גדר רשת + גדר חיה. במידה והמפלס יהיה מעל 60 ס"מ, לא תותר גדר אטומה, אלא גדר רשת + גדר חיה בלבד.

9. היתרים : אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות.

ג

הוראות בינוי

מבני יחידות האירוח יותרו רק בשטחי המגורים בחלקה א' בנחלה ובשטח המאושר ל"מגורים בישוב כפרי".

תותר בניה של עד 6 יחידות אירוח בשטח כולל של 160 מ"ר כאשר הגודל המירבי ליחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר, ובתנאי שיחידות האירוח אינן מהוות הפרעה לבניית מבני המגורים.

ד

מרתפים

גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית בכל המבנים, לא יחרגו מקווי הבנין. בקומה תת-קרקעית לא יותרו שימושים הדרושים חיבור לביוב, כגון : שירותים, מטבח, חדר כביסה וכו', אלא באישור מיוחד ממחלקת הביוב של המועצה האיזורית חוף הכרמל, ובאישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר הצגת פתרון מתאים לחיבור מערכת הביוב הביתית למערכת הציבורית. קומה תחשב כקומה תת-קרקעית אם מפלס תקרתה יהיה נמוך מהמפלס הקובע.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

השטח החקלאי בנחלה בו בניית מגורים אסורה ובו מותר להקים מבני משק חקלאיים ומבנים לגידול בעלי חיים וכן לעבד בו עיבודים חקלאיים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

מבנים חקלאיים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מגורים	אירוח כפרי	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	קרקע חקלאית		
500	160	50	(1)	(1)	1	8.5 (2)	1	(1)	(1)	50	160	3	מגורים	א' / מגורים
	(4) 160					5.2 (5)						1	אירוח כפרי	מגורים
3376.42	275 (7)	65 (8)	(9)	(9)	1 (10)	8.5 (11)	2	1	(3)	0 (12)	(3)	1	מגורים	מגורים
20033.23	(13)					6	1			75	3 (14)	2		קרקע

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על חשבון שטח הבניה המותר מעל למפלס הכניסה.

(2) 8.5 מ' לשיא גג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח.

(3) בהתאם לתשריט.

(4) עבור 4-6 יחידות קיט בגודל 20-40 מ"ר כל יחידה.

(5) שיא גג משופע לא יעלה על 5.2 מ', גובה תקרה בגג שטוח לא יעלה על 3 מ'.

(6) לאזור החקלאי בנחלה.

(7) 1 מבנה מגורים בשטח של 220 מ"ר + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.

(8) 65 מ"ר לבית המגורים הראשי.

(9) על חשבון שטח הבנייה המותר מעל מפלס הכניסה.

(10) 1 מבנה מגורים + יח"ד קטנה צמודה.

(11) 8.5 מ' לגג רעפים. 7.0 מ' לגג שטוח. לשימושים אחרים 6.0 מ'.

(12) לשטח החקלאי בנחלה.

(13) מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

(14) 3 מ' או פחות עד 0 מ' בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין**

תתאפשר בליטת מבנים קיימים בהיתר מעבר לקווי הבנין שבתכנית זו.
כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין של ההתכנית.

6.2**עתיקות**

א. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבינוי תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובהתאם לסמכותה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.3**חניה**

החניה תיקבע בהתאם לתקן חניה תקף ובתחום המגרש.
חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית כדלקמן:
1. חניות בקירוי קל - קו בנין צדדי "0" מ' בהסכמת השכן, קו בנין קדמי -1.0 מ' לפחות.
2. חניות בנויות - קו בנין קדמי -1.0 מ' לפחות. צדדי ואחורי - לפי קו הבנין למגורים או אפס בהסכמת השכן. כמו כן תותר חנייה צמודה לבית המגורים בתוך קווי הבנין של המגורים.
3. סה"כ שטח החניה ליח"ד לא יעלה על 40 מ"ר ויחשב כחלק משטחי השירות.
4. אורך מבנה החנייה על קו בנין אפס בגבול מגרש השכן לא יעלה על 6.5 מ'.
5. גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.45 מ'.
6. עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו יבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
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.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה/העתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: עצים לשימור:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. עצים לעקירה/העתקה:

מתן היתר בניה הכרוך בעקירת עץ/העתקה יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ביצוע עבודות העקירה/העתקה יעשו לאחר קבלת התרי בניה ורשיונות כחוק.

6.7

פסולת בניין

סילוק פסולת עפר ובניה -

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 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).

1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של 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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2 בהעדר 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.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

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

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לקליטת בקשה להיתר - אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.
תנאי לשלב בקרת התכנ -
- קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לבקשה להיתר.
 - תכנית בינוי שתציג מיצוי זכויות בניה ויח"ד.

6.9

תשתיות

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א - ביוב
- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית באישור משרד הבריאות.
 - תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב של הישוב המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.
- ב - מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.
- ג - תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ד - 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 קו 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.
- במידת הצורך ותנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
- ה-(א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ה-(ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- 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.
- | | |
|--|---------------------|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן | מציר הקו |
| א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' | |
| ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' | |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ' | |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' | |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ' | |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ' | |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' | |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' | |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל |

6.9

תשתיות

י. ארון רשת1מ'

יא. שנאי על עמוד3מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת 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.

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.

6.10

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוך שנה מיום אישור התכנית