

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0591982

איחוד וחלוקה חדשה למתחם B בתכנית ענ/340

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

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 מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם B אשר נקבע בתכנית ענ/340. המתחם כולל חלק משכונת אלמחג'יר באום אל פחם, שכונה הררית עם שיפועים גדולים בחלק הצפוני. המתחם כולל מבנים קיימים להסדרה ושטחים פנויים לתכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה חדשה למתחם B בתכנית ענ/340

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0591982

1.2 שטח התכנית 44.560 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 א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	עירון
קואורדינאטה X	215718
קואורדינאטה Y	714084

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלמחג'ר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות: אום אל-פחם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20414	מוסדר	חלק	34-37, 40-41, 44	30, 33, 38, 42

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
ענ/ 340	B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2012	470	6486	התכנית כפופה לעניין השימושים לתכנית ענ/340. תכנית זו משנה רק את האמור בה ואת ויתר בהוראות תכנית ענ/340 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 340
17/06/2009	4410	5965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 652 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 652



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריאד מחאגנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד מחאגנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לטבלאות איזון	14: 47 29/09/2019	מוחסן זחאלקה	29/09/2019	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 48 29/09/2019	מוחסן זחאלקה	29/09/2019	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 54 02/01/2019	ריאד מחאגנה	02/01/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 02 25/09/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	25/09/2019		1: 1000	מנחה	דרכים
לא		16: 07 10/10/2019	ריאד מחאגנה	11/04/2019		1: 1250	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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עירייה	אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		
בעלים		פרטיים בעלים		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ריאד מחאגנה		מחאגנה ריאד	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6316654		r.spaziotemp o@gmail.co m
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426	מוחסן זחאלקה	כפר קרע	(1)	2 א			moh_zahalka @yahoo.com
מהנדס	מודד	מוחמד מחאגנה	1205	מחאגנה מוחמד	אום אל-פחם	(2)	1 א			
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל-פחם	(3)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng @yahoo.com

(1) כתובת : כפר קרע.

(2) כתובת : אום אל פחם.

(3) כתובת : ת.ד. 459מועאוויה - בסמ"ה.



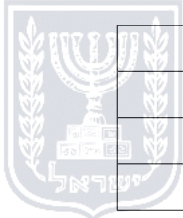
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מס' הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית עירון

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**

1. הסדרת החזקה על הקרקע ואיחוד וחלוקה חדשה בין הבעלים.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי.
4. קביעה או שינוי בגובה הבניה.
5. תוספת שטח בשיעור עד 20%.
6. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה.
7. ניווד זכויות בין מגרשים.
8. תוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

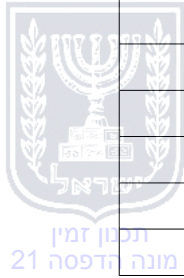
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6A, 6B, 7 - 28, 29A, 29B, 31, 5 - 1
שטח ציבורי פתוח	679 - 670
דרך מאושרת	821, 820
דרך מוצעת	823
דרך משולבת	840
שביל	867, 860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	821, 820
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	28 - 23, 21, 20, 17, 16, 13 - 11, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	673, 671
להריסה	דרך מאושרת	821
להריסה	דרך מוצעת	823
להריסה	דרך משולבת	840
להריסה	מגורים א'	29A, 17, 11, 8, 7, 4, 3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	673, 671, 670
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	823
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	6A, 6B, 29A, 29B
קו בנין עילי	דרך משולבת	840
קו בנין עילי	מגורים א'	6A, 6B, 7 - 28, 29A, 29B, 5 - 1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	673
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	823
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	6A, 6B, 7 - 28, 29A, 29B, 5 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	867, 860
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	679 - 676, 673 - 670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,716	19.56
דרך מוצעת	312	0.70
דרך משולבת	1,599	3.59
מגורים א'	25,604	57.46
שביל	663	1.49
שטח ציבורי פתוח	7,666	17.20
סה"כ	44,560	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.56	8,715.6	דרך מאושרת
0.70	311.83	דרך מוצעת
4.05	1,804.11	דרך משולבת
56.83	25,322.98	מגורים א'
1.66	740.3	שביל
17.20	7,665.24	שטח ציבורי פתוח
100	44,560.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף "63א" לחוק.</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים וואו בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, וכדומה וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש העסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה.</p> <p>2. השימוש העסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.</p> <p>3. יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באשור הועדה המקומית.</p> <p>4. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה.</p> <p>5. במבנים המשולבים-מגורים עם שימוש עסקי- תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו גם תנאים נוספים:</p> <p>1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.</p> <p>2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים.</p> <p>3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבנייה לשימוש הציבורי.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון, בשטחים אלו יוקמו גינות ציבוריות, מצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, איזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך, מעבר לקווי תשתיות מאספות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר בניה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.3	דרך מאושרת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב ? על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב ? על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר הולכי רגל ולכניסת רכב לחניה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב ? על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר תנועה מוטורית כלשהי בדרך להולכי רגל.
4.6.2	הוראות

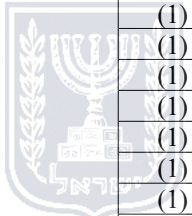


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	97%	704	1	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	10	45	70%	33%	97%	1721	2	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	1096	3	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	9	45	70%	33%	97%	1459	4	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	8	45	70%	33%	97%	1275	5	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	8	45	70%	33%	97%	1256	6A	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	1028	7	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	3	45	70%	33%	97%	562	8	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	3	45	70%	33%	97%	557	9	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	97%	641	10	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	97%	665	11	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	8	45	70%	33%	97%	1415	12	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	5	45	70%	33%	97%	795	13	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	1016	14	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	1074	15	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	7	45	70%	33%	97%	1088	16	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	955	17	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	97%	697	18	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	3	45	70%	33%	90%	570	19	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	3	45	70%	33%	90%	570	20	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	90%	761	21	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	90%	884	22	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	4	45	70%	33%	90%	834	23	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	3	45	70%	33%	90%	585	24	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	2	5	10	45	100%	33%	130%	947	25	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	2	5	5	45	100%	33%	130%	435	26	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	2	5	5	45	100%	33%	130%	428	27	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	2	5	6	45	100%	33%	130%	604	28	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	(3)	45	70%	33%	90%	(2) 174	29B	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	(3)	45	70%	33%	90%	(4) 142	29A	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	6	45	70%	33%	97%	263	31	מגורים א'	מגורים א'
(1) 3	3	3	3	1	3	(6)	45	70%	33%	97%	(5) 282	6B	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
נה הדפסה 21



תכנון זמין
נה הדפסה 21

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. ניתן לנייד שטחים מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו .
- ב. חישוב של שטחי הבניה במ"ר למגרש , יהיה בהתאם לאמור בטבלת הזכויות .
- ג. קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט , כל תוספת למבנה הקיים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים , כל בנייה חדשה תתואם לפי הקבוע בטבלה 5 .
- ד. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים , החישוב יהיה מבנה לכל 400 מ"ר בתנאי לשמירה על מרווח בין שני מבנים של 6 מטר .
- ה. תותר קומת עמודים בנוסף למספר הקומות מעל הכניסה הקובעת .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בניין עם השצ"פ הצפוני יהיו 0 מטר ..
- (2) או כפי שקיים . המגרש הנו משלים למגרש בחלקה צמודה , לגבי המגרש חל סעיף 70 לחוק התכנון והבניה כמגרש משלים ..
- (3) יח"ד מחושבות עם המגרש המשלים בחלקה הצמודה , תחולת סעיף 70 לחוק התכנון והבניה למגרש משלים ..
- (4) או כפי שקיים . המגרש הנו משלים למגרש בחלקה צמודה 29B, לגבי המגרש חל סעיף 70 לחוק התכנון והבניה כמגרש משלים ..
- (5) או כפי שקיים , המגרש משלים למגרש בחלקה צמודה , לגבי המגרש חל סעיף 70 לחוק התכנון והבניה כמגרש משלים ..
- (6) יח"ד מחושבות עם המגרש המשלים בחלקה הצמודה , תחולת סעיף 70 לחוק התכנון והבניה למגרש משלים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית המתאר ו/או מהנחיות מרחביות לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת פתרון החניה בתחום המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בידי מגיש בקשה להיתר בניה, הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005.</p> <p>2. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, ייקבעו בהיתרי הבניה שיוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>3. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה, מילוי, אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p>	
6.5	חשמל
<p>כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עיליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות</p>	

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו . מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט . ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל . 4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .</p>	
<p>6.6</p>	<p>ביוב</p>
<p>1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית . 5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p>	
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1. במגרשי המגורים 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 , שהשייתם 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה , שההיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
פיתוח סביבתי	6.10
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התיחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם, מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין, תשתיות פיתוח, מיצוי הבניה למלוא יחידות הדיור וזכויות הבניה.</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>4. היתר בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p> <p>5. הגשת נספח בינוי מפורט ומיצוי זכויות לכל תא השטח.</p>	
מבנים קיימים	6.12
<p>1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה" ? מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא.</p> <p>2. שטחי הבניה ? הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ובהתקיים כל התנאים האלה במצטבר :</p> <p>א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) לעיל.</p> <p>3. קו בניין צדדי או אחורי ? הוועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין צדדי או אחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה.</p> <p>4. קו בניין קדמי ? הוועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים במצטבר :</p> <p>א. המבנה או חלק ממנו, גדרות המגרש, הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך.</p> <p>ב. רוב המבנים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה.</p> <p>ג. המבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו.</p> <p>5. הוועדה רשאית לאשר בקשה להיתר בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה או המגרש שבה מצוי המבנה</p>	

6.12 מבנים קיימים

ולמגרשים הגובלים שבו מצוי המבנה, ולאחר שניתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.

6. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל, ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק, לעניין זה, יראו בהחלטת הועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה.

7. תוספת בניה במבנים קיימים? כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין, קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט, כל תוספת למבנה הקיים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים, כל בנייה חדשה תתואם לפי הקבוע בטבלה 5 ..

6.13 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.14 השלמת מגרשים

1. במגרשים 6B ו-29B שמהווים מגרשים משלימים, יחולו הוראות סעי' 70 לחוק התכנון והבניה, בעניין הקניית קרקע גובלת.

2. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים $6A + 6B + 29A + 29B$ יהיה תשריט איחוד כל שני מגרשים בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר.	
2	רישום הפקעות.	
3	ביצוע תשתיות.	
4	הפקת היתרי בניה.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה

