

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0683698

חלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 6 בגוש 20415

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

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

הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם . בשכונת אלעיון .  
המקום : התוכנית המוצעת נמצאת בחלק הצפוני של העיר ממוקמת על ציר ראשי " דרך עמסי 7" שמוביל לצומת הפיתרולים .  
הסביבה באזור התוכנית שבנדון היא מאושרת לפי ענ/340 וענ/831א' .  
תוכנית זו באה כדי להסדיר החלוקה בין הבעלים .  
עניינה של תכנית לחלוקה חדשה ללא הסכמה כצעד מקדים לתכנית בסמכות הועדה מחוזית בשלבי הכנה לצורך שינוי ייעוד למגורים ומסחר ותגבור זכויות הבנייה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 6 בגוש 20415

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

354-0683698

1.2 שטח התכנית

7.880 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215450
קואורדינאטה Y	714450

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם	שכ אלעיון		

שכונה אלעיון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	מוסדר	חלק		8, 21, 23, 47
20415	מוסדר	חלק	6	2, 4-5, 10

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	פ - 226, 6

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	התוכנית משנה רק האמור בה כל יתר הוראות התוכנית ענ/340 ממשיכות לחול .	שינוי	ענ/ 340
20/03/2013	3690	6566	התוכנית משנה רק האמור בה כל יתר הוראות התוכנית ענ/831א' ממשיכות לחול .	שינוי	ענ/ 831 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	14: 19 27/07/2019	איאד מחאמיד	03/03/2019	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תוכנית בינוי-1	13: 08 30/10/2019	פארוק מחאמיד	30/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי 2	13: 04 30/10/2019	פארוק מחאמיד	30/10/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 24 30/10/2019	זאהר זידאן	16/10/2019		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 45 30/10/2019	פארוק מחאמיד	16/10/2019		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
	פרטי	מוסטאפא שרים ואחרים אגבאריה		אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6313493	04-0632606	mustafa@orout.com

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, עיריית אום אל פחם עיריית אום אל פחם			אום אל- פחם	(1)		04-8285666	04-8285666	karem.arch@gmail.com
פרטי	מוסטאפא שרים ואחרים אגבאריה		אום אל פחם	אום אל- פחם	(2)		04-6313493	04-0632606	mustafa@orout.com

(1) כתובת: רח' אלמדינה.

(2) 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
בעלים		אחמד אגבאריה		אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6313493	04-0632606	mustafa@orout.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: +בעלים לפי נוסח רישום

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

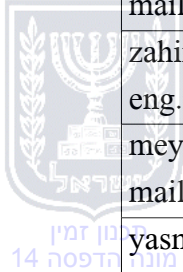
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק מחאמיד		מעמאר אדריכלים .	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6319333		farukarch@g mail.com
יועץ תחבורה	מהנדס	זאהר זידאן	118890		ריינה	ריינה (1)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv- eng.ne
מודד מוסמך	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל- פחם	(2)		04-6111204	04-6111204	meyad73@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מחאמיד מנסור	703		אום אל- פחם	(3)		04-6310154	04-6111859	yasmenmr@ bezeqint.net

(1) כתובת: כפר ריינה 16940 ת.ד. 446.

(2) כתובת: אום אל פחם 300100 ת.ד. 359.

(3) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 370.





**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  
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה .
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 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**

הסדרת החלוקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- 1- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20415 חלקה 6.
- 2- תוספת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור 20% לתא שטח מסי 2 (16.0).
- 3- הרחבת דרך בתוואי המאושר .
- 4- שינוי בגבול מגרש מינימאלי .
- 5- שינוי בהוראות בדבר בינוי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2,1
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	102,101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	102,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300

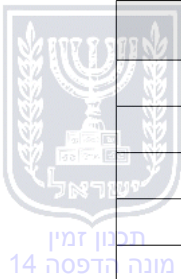
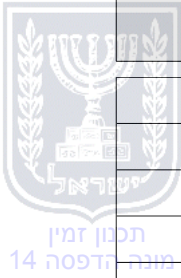
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,434.7	56.28
מסחר	2,489.58	31.59
שטח ציבורי פתוח	955.92	12.13
סה"כ	7,880.2	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,434.72	56.28
דרך מוצעת	169.9	2.16
מסחר	2,319.51	29.43
שטח ציבורי פתוח	956.07	12.13
סה"כ	7,880.21	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסחר קמעונאי ובתי עסק, משרדים ובנקים. ב. חנויות סיטונאיות, קניון. השימוש המסחרי או 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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון פרט לאלו לא תותר בניה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא. בשטחים אלו יוקמו גינות ציבוריות, מצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, איזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך, מעבר לקווי תשתיות מאספות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (4) 4			45	1040.05 (3)		283.65 (2)	1701.9 (1)	1891	1891	1	מסחר
אחורי (4) 4			45	235.4 (7)		64.2 (6)	470.8 (5)	428	428	2	מסחר

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 90% משטח המגרש.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 15% משטח המגרש.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 55% משטח המגרש.
- (4) קווי בניין למבנים קיימים ע"פי התשריט וכל בנייה חדשה לפי טבלה 5.
- (5) 110% משטח המגרש כולל תוספת 20% לפי 62א(א)16.
- (6) 15% משטח המגרש.
- (7) 55% משטח המגרש.
- (8) לא כולל קומת חניה ..



תכנון זמין  
מונה תדפיס 14



תכנון זמין  
מונה תדפיס 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p>א. באזור מגורים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים ומנועים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בהשלמת עבודות גמר ופיתוח, לא תותר בניית סככות פח לחנייה ואו למטרות אחרות.</p> <p>ב. באזור מסחר ומשרדים, תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בביצוע עבודות גמר ותשתיות.</p> <p>ג. פיתוח? הנחיות לפיתוח כבישים ומגרשים ובכלל זה הנחיות לחציבה, קביעת מפלסים ודירוג מגרשים? על פי הנחיית הנספח הנופי.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<p>חיזוק מבנים  "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	<p>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. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או על מדרכות בואדיות ו/או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה (מקום שפך מותר), או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. בנוסף, לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות? טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:-</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערכת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנייה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר, (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>חובת גריסה :-</p> <p>כאמור בסעיף 8.4.1 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.</p> <p>חציבה ומילוי :-</p> <p>ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי כמפורט כמפורט בסעיף 8.3 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.</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> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ד. כחלק מביצוע עבודות השיקום הנופי, ישוקם תואי דרך השירות המחברת בין השכונה ולכביש מי-עמי בסמוך לצומת מי-עמי, ותחום קו הביוב המתוכנן לאורכה של דרך עפר קיימת בדופן המערבית של השכונה.</p> <p>השיקום יכלול פיזור של אדמת חישוף מעבודות הפיתוח של השכונה בשולי הדרך, נטיעות שיחים ועצים בהתאם לצמחיית החורש הקיימת</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד</p>	

6.9

**רישום שטחים ציבוריים**

התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

בשטחים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים במבני מגורים ואו מגורים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים, החלקים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ כל דין.

6.10

**שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

1-הפקעת שטחי הציבור המסומנות בתכנית ורישום בפועל ( העברת בעלות ) ע"ש הרשות המקומית .

2- אישור תוכנית / תשריט חלוקה ע"י הוומ"ק.

3- היתר לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי שתראה לשביעות רצון מהנדס הוומ"ק : מפלסי הקרקע סופיים , חתכים לקירות התומכים וחומרי הבנייה, גובה בנייה סופי ביחס למפלס הקרקע .

6.12

**תשתיות**

כללי :-

קווי חשמל בתחום שטחים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד . בתנאים מסויימים , בשטח מובנה , ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה , תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית .

4.2.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2.2 ניקוז ומי נגר עילי

- ניקוז משמר נגר :-

? השטחים המיועדים לפיתוח ? השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :

1. בכל המגרשים שנמצאים בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .

ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .

מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .

התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .

שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .

2.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ? בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהיה 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 בתפקוד

ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .

3.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים

סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .

<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	4.2.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.13</b>	<b>מעליות</b>
	תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור שאינם כלולים באיחוד וחלוקה יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אישור תצ"ר . ביצוע תשתיות . הנפקת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 4 שנים מיום אישור התוכנית .