

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0830448

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

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

מדובר בתכנית חלוקה בין בעלי הקרקע לצורך מימוש זכויות



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



שם התכנית ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

שם התכנית

354-0830448

מספר התכנית

6.300 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (1), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (4), 62 א (7), 62 א (6), 62 א (5), 62 א (8), 62 א (9)

לפי סעיף בחוק

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	214920
קואורדינאטה Y	714653

1.5.2 תיאור מקום

מרכז אום אלפחם

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אום אל-פחם

מרכז אום אלפחם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20413	מוסדר	חלק	56	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5608 - 5601	ענ/ 251 / במ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון 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
11/01/1998	1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 251/ במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 18 13/08/2020	מוחסן זחאלקה	13/08/2020	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		19: 40 05/09/2020	מוחמד תופיק	05/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 42 05/09/2020	מוחמד תופיק	05/09/2020	1	1: 250	רקע	מפת מדידה
לא		19: 35 25/01/2020	מוחמד תופיק	25/01/2020	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אברהמים מחאמיד			אום אל- פחם	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהמים מחאמיד			אום אל- פחם	(1)				

(1) כתובת: מרכז.

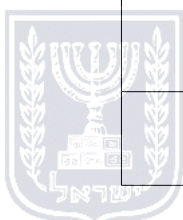
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהמים מחאמיד			אום אל- פחם	(1)				

(1) כתובת: מרכז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל- פחם			04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1254		כפר קרע	אלביאדר (1)	1 ג			





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה
יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי בקווי בניין

שינוי חלוקת שטחי הבנייה לצורך איזון המגרשים

הגדלת שטחי הבנייה ב 7%

הגדלת מס' יחידות הדיור

שינוי בהוראות בדבר בינוי

קביעת גודל שטח מגרש

שינוי גובה בניינים ומס' קומות

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103 - 100
דרך מאושרת	201, 200
דרך משולבת	203

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,156.69	18.33
מגורים א'	4,628.98	73.34
שביל	525.92	8.33
סה"כ	6,311.59	100

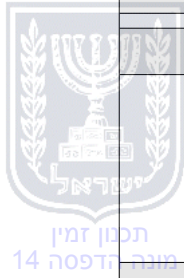
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,156.69	18.33
דרך משולבת	525.92	8.33
מגורים א'	4,628.97	73.34
סה"כ	6,311.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד ו/או דו קומתיים יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת, (2.2 מ' גובה נקי) שטח מזערי של מגרש 500 או כפי שקיים או שנקבע בתשריט הקטן מביניהם, או 250 מ"ר בבנייה טורית עם קיר משותף, אחוז בנייה מותר כולל, בשיעור המפורט בטבלת הזכויות אחוז בנייה מרבי מותר בקומה בשיעור הקבוע בטבלת הזכויות כנ"ל לגבי מספר יחידות לדונם נטו.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסה חד סטרית לרכב לחניה. מותרת להעברת קווי תשתית הנדסית רוחב מזערי מותר 8 מ' שיפוע מרבי מותר 15 %
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
קדמי										
3 (3)	3	12	4	60	(2) 357		536	(1) 945	100	מגורים א'
3 (3)	3	12	4	60	(2) 371.6		557.4	(1) 929	101	מגורים א'
3 (3)	3	12	5	60	(2) 487		730.8	(1) 1218	102	מגורים א'
3 (3)	4	12	8	60	(2) 614.8		(4) 1245	(1) 1537	103	מגורים א'

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) במקרה של חלוקת משנה מותר מגרש עד 400 מ"ר.
- (2) לצורכי קומת עמודים מפולשת או חניה ו/או אחסון.
- (3) או כפי שקיים הקטן מבניהם, במקרה של בנייה חדשה קווי הבניין יהיו לפי הוראות התכנית.
- (4) שטח 81% מורכב מהזכויות שלהלן:
60% מותר לפי תכנית מאושרת
נויודו 7% מתוך מגרש 100 המהווים 66 מ"ר משטח מגרש 100.
ניוד 7% ממגרש 101 המהווים 65 מ"ר משטח המגרש 101.
ניוד 7% ממגרש 102 המהווים 85 מ"ר משטח מגרש 102
סכ"ה שטח לניוד יחד 216 מ"ר המהווים 14% ביחס לשטח מגרש 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:</p> <p>תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1:100 (או 1:250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.</p> <p>תוכנית פיתוח תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרישות מגרשים. 2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה 3. פרישת קירות 4. תכנית עבודות עפר 5. פרטי פיתוח
6.2	עתיקות	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	דרכים וחניות	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. בכל הקשור לרשוי בניה קיימת תפעל הועדה לפי הוראות ען/301 ולפי סעיף מבנים קיימים גם בהקשר למקומות חניה..</p>
6.4	חניה	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983.</p>
6.5	חלוקה ו/או רישום	<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות ואישור תצ"ר</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
חשמל	6.6
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p>	
ניקוז	6.7
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום .</p> <p>א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה והחדרה של</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>ניקוז</p> <p>6.7</p> <p>מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה , השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבורים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.8</p> <p>ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>א. 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 :-</p> <p>א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>א. 2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>א. 3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>ג. חציבה ומילוי .</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .</p> <p>בהיכרד איזון ?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ב. עבודות שאינן טעונות היתר .</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הסדרי הנגישות יביו מותאמים לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים מעברים מתקנים שנעדו לשימוש הציבור הרחב נגישות מבנה מגורים יותאמו לתקנות התכנון והבניה שצפויים יתאימו לתקנון בכל מדרכה או דרך תשאר רצועת הליכה של 1.3 מ' לפחות שיפוע צד מדרכה לא יעלה 1.5% לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות שלא באמצעות מדרגות</p>	<p>6.10</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>כללי :- * כל התשתיות? כולל חשמל- יהיו תת-קרקעיות .</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p>	<p>6.11</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>



6.13 תנאים למתן היתרי בניה	
התנאים למתן היתרים לבניה חדשה בתחום התוכנית יהיה לפי תוכנית ען/301 וכמפורט בהוראותיה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.14 כתב שיפוי	
היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.	

6.15 מבנים קיימים	
על מבנים קיימים יחולו הוראות תוכנית ען/301 והוראות תוכנית זו, קווי הבניין יהיו כפי שקבוע בטבלת הזכויות ולפי המצב הקיים ביום הפקדת התוכנית. על אישור בניה קיימת וחריגות קיימות כאמור יוטל ויגבה היטל השפחה כחוק.	

6.16 מקלטים	
לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלה אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד.	

6.17 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות	תנאי לכל בניה חדשה כיום תשתיות באישור הרשות המקומית
2	היתרים	הוצאת ההיתרים

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך - נתון מנחה בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 14