

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0772590

שכונת אל-מועלקה

חיפה

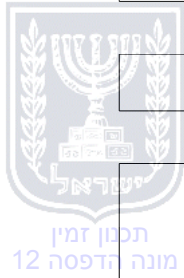
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/06/2020

להפקיד את התכנית לדוד

28/02/2021

יו"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

שכונת אל-מועלקה הינה שכונת "לוויין" הנמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם, השטח של השכונה נמצא בשני מרחבי תכנון רובו במרחב תכנון מקומי עירון והיתר במרחב תכנון מקומי מנשה. התכנית התקפה החלה על השטח היא ענ/292 שקיבלה תוקף ביום 11.05.2004, קיבולת התכנית כ-220 יח"ד מומשו מהם בפועל 146 יח"ד (60%). רוב השטחים בשכונה נמצאים בבעלות משותפת (מושע) פרטיים ומדינה, הבנייה מרוכזת בחלקות שנמצאות בבעלות פרטית כמעט ואין בנייה בקרקעות שבבעלות משותפת או בבעלות המדינה. מטרת תכנית זו שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה כדי לאפשר המשך התפתחות השכונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שכונת אל-מועלקה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	354-0772590
-------------	-------------

שטח התכנית	78.457 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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****עירון**

216880

קואורדינאטה X

716250

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אל-מועלקה הינה שכונת "לוויין" בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם הנמצאת דרום מערבית לעיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אל-מועלקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20336	מוסדר	חלק	14	7, 11-12, 16-17
20353	מוסדר	חלק	7-9, 15, 17-25, 35, 37-38, 40-42	5-6, 10-11, 13-14, 26-29, 32, 34, 36

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

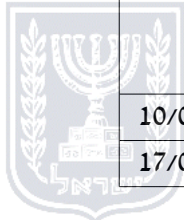
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה, מנשה-אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 400	החלפה		989	607	10/01/1963
ענ/ 292	החלפה		5850	4783	17/09/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	25/08/2020	סמיר סעד	13: 34 25/08/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	50	25/08/2020	נגה כרמל	13: 54 25/08/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	17	24/07/2020	נגה כרמל	15: 29 24/07/2020	חוברת.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/07/2020	נגה כרמל	15: 27 24/07/2020	סקר עצים- מצב מאושר.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/07/2020	נגה כרמל	15: 28 24/07/2020	סקר עצים- מצב מוצע.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	06/11/2020	גסאן מזאוי	14: 52 06/11/2020	הספח תנועה- תנוחה.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	06/11/2020	גסאן מזאוי	14: 53 06/11/2020	נספח תנועה - חתכים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/08/2020	סמיר סעד	12: 20 10/08/2020		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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אלפחם	אום אל-פחם	(1)		04-6119000	04-6312765	karem.arch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העירייה ת.ד. 1090 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 אלפחם	אום אל-פחם	(1)		04-6119000	04-6312765	karem.arch@gmail.com

(1) כתובת: בניין העירייה ת.ד. 1090 אום אל פחם 30010.

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	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami-rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	אימן ימיני	963		נצרת	(1)		04-6084020		ayman@sr-y.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נגה כרמל			קרית טבעון	(2)	24	04-9931722		Noga_carmel@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566975		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4078.

(2) כתובת: הבונים 24-קרית טבעון.

(3) כתובת: ת.ד. 8086.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבת השכונה, תוספת שטחים לבנייה, דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי ואו שטח ללא יעוד לשטח למגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, מבנים לצרכי ציבור, מבנים לצרכי ציבור ודת, מתקנים הנדסיים... קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 103, 105 - 115, 118 - 120
מתקנים הנדסיים	501 - 503
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203
מבנים ומוסדות ציבור לדת	204
שטח ציבורי פתוח	301 - 310
נחל/תעלת נחל	401 - 406
דרך מאושרת	1 - 3
דרך מוצעת	4 - 9
דרך משולבת	10 - 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך משולבת	11, 12
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	106
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	405
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	310
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1, 2
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	10
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	101, 103, 106, 107, 109, 110, 114, 118, 119
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	402
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 303
להריסה	דרך מאושרת	1 - 3
להריסה	דרך מוצעת	5, 8, 9
להריסה	דרך משולבת	10 - 12
להריסה	מגורים ב'	101, 103, 105, 107, 118
להריסה	מתקנים הנדסיים	501
להריסה	שטח ציבורי פתוח	307

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,122	11.62
אתר לבנייני ציבור משולב	4,916	6.26
דרכים ושבילים	16,063	20.47
מבנים ומוסדות ציבור	5,900	7.52
מגורים א'	35,403	45.11

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	3,011	3.84
מתקנים הנדסיים	534	0.68
שטח ציבורי פתוח	3,530	4.50
סה"כ	78,479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,904.9	15.17
דרך מוצעת	1,947.29	2.48
דרך משולבת	1,701.65	2.17
מבנים ומוסדות ציבור	9,881.59	12.59
מבנים ומוסדות ציבור לדת	612.82	0.78
מגורים ב'	47,029.69	59.94
מתקנים הנדסיים	575.59	0.73
נחל/תעלת נחל	1,732.89	2.21
שטח ציבורי פתוח	3,071.52	3.91
סה"כ	78,457.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים. בקומת הקרקע/מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימלי של 12 מ'. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו במפלס הדרך, ק. קרקע וקומה א'. פעוטונים וגני ילדים יותרו בקומת הקרקע של המבנה. לאורך דרך מס' 500, בתאי שטח 101, 102 ו-103, יוספו שימושים משניים של הסעדה, תיירות, נופש ופנאי כחלק מזכויות הבנייה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן תעודת גמר השימושים הנוספים על מגורים יאושרו בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או תנועתי.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	- מיועד להקמת מתקנים לשירות הציבור כגון- תחנות שנאים, מחסנים, מכוני שאיבה למיניהם ומתקנים שונים לרשות הציבור. - עד למועד פיתוחם עבור מתקנים הנדסיים הם ישמשו כשצ"פ.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, ורווחת הציבור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתר בניה יוצא רק לאחר אשור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למטרות דת ותפילה.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, הצללה ונטיעות, שילוט ושבילי אופניים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית.

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	שטח פתוח לנוי ולזרימת מים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ניתן לבצע גשרים ו/או מעברים לרכב והולכי רגל בתנאי לבצע פתחים מתאימים למעבר מים בעונות השונות.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, חניה, ריהוט רחוב, הצללה ונטיעות, שילוט ושבילי אופניים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, חניה, ריהוט רחוב, הצללה ונטיעות, שילוט ושבילי אופניים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, חניה, ריהוט רחוב, הצללה ונטיעות, שילוט ושבילי אופניים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
5	4	4	4	3	12 (1)		40	130			30	100	500	203 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	3	3	3	12		40	130			30	100	500	204	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
	3	3	3	3	4 (2)	12 (1)	460	50	160			40	120	500	101 - 105, 103 115 - 120	מגורים ב'	מגורים ב'
2 (5)	2 (4)	2 (4)	2 (4)	4 (2)	12		58	60	160			40	120	300 (3)	119 - 118	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	2				70					100	503 - 501	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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:

- ביעוד מגורים, בקומת הקרקע/מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי בשטחי בניה של עד 30% לשימוש עיקרי ו- 10% שטחי שרות מותנה במתן פתרון חנייה ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימלי של 12 מ'.
- בתאי שטח 101, 102 ו- 103, יוספו שימושים משניים של הסעדה, תיירות, נופש ופנאי כחלק מזכויות הבנייה ובהיקף שלא יעלה על 15%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להוסיף 2.5 מ' עבור מדרגות יציאה לגג ו/או חדר מעלית, או גג רעפים, ומעקה בגובה 1.3 מ'.
- (2) 4 קומות ללא קומת עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- (3) או כפי שקיים.
- (4) או "0" בהסכמת שכן.
- (5) או כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מרחביות התקפות והתואמות את ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית עירון.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- קירות תומכים יבוצעו באבן טבעית.
- לאורך דרכים חדשות יינטעו עצי צל כל 10 מ', משני צידי הרחוב.
- בתחומי המגרש יושארו לפחות 15% מהשטח כאזורים מחלחלים, ללא ריצוף או יציקות בטון, למעט ריצוף מחלחל, גינון וכדומה.
- אזור המעיין וערוץ הנחל ישמרו כאזורים פתוחים לציבור הרחב. שבילים, טיילות, אזורי ישיבה, משחק ומנוחה יפותחו תוך כדי שמירה מרבית על זרימה נקיה ופתוחה, על מניעה מוחלטת של זריקת פסולת לתחום הערוץ ואו שפיכת חומרי חפירה/פסולת בניין וכדומה. בהתייחסות לנחל:
- לא להזרים מי ביוב לנחל.
- מי הנגר ינוקזו לרצועות הכביש, ומשם לערוץ הנחל.
- יצירת קיר גדר או קיר תומך שמפריד בין רצועת הנחל למגורים.
- שמירת זכות מעבר לאורך כל הנחל.
- טיפול ברצועת הנחל באמצעים של השהיית נגר, אזורי חלחול, פיתוח טבעי מסלעים, אדמה, אבן.
- תוספת צמחיה טבעית, מתוך מגוון צמחי הנחלים המקומיים באזורים מתאימים לאורך רצועת הנחל.
- פיתוח שטח לאורך הרצועה יאפשר שביל הולכי רגל בחלקים נבחרים של הערוץ, עם אזורי ישיבה באזורים רחוקים מהשטחים לבניה. הפיתוח יהיה עדין ולא יפגע ברציפות הזרימה.

6.3**עתיקות**

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית 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 בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה 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.

6.4

חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- לא תותר הקמת אזורי חניה בשטח המעיין וברצועות הנחל.
- בצמתים במידה ושיפוע הדרך עולה על 6% לא יותרו חניות מקבילות.

6.5

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 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.

חשמל	6.5
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז אזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
ניהול מי נגר	6.7
1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו. 2. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 2.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
01. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה,	

6.9

שמירה על עצים בוגרים

כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1: 1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכוללים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שוויון זכויות משנת 1998.

6.11

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות

6.11

פסולת בניין

התכנון 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 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון
 - 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .
 - 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .
- הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .
4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה , אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13

פיתוח סביבתי

ממשק עם מסדרון אקולוגי :

1. תאורה :
 - א. סוג גופי תאורה בכביש ההיקפי של הישוב- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).
 - ב. גוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.
 - ג. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח עבודות הלילה והתאורה יוגבלו למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. תאורה תוכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.
2. עבודות פיתוח :
 - א. בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות. לא תותר תחילת ביצוע בטרם גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע



6.13	פיתוח סביבתי
	פגיעה בשטחים אלה מעבודות עפר, השלכת פסולת וכיו"ב. ב. עירום עודפי עפר- יבוצע בתוך אזור הפיתוח ומשך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט. יש לקבוע ולסמן מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום רט"ג. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. תנועת כלי רכב תוגבל לדרכים קיימות ו/או מתוכננות בתחום התכנית בלבד. ה. חל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים. 3. מינים פולשים: א. יש לבצע סקר מינים פולשים ולטפל בפרטים פולשים קיימים בתיאום עם רט"ג. ב. הטיפול השוטף למיגור מינים פולשים יבוצע למשך 3 שנים מגמר ביצוע. 4. תנאים להיתר: א. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית לתאורה בקו המגע עם השטחים הפתוחים לאישור רט"ג, ב. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית למניעת התבססות של מינים פולשים בתיאום עם רט"ג.



6.14	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.



6.15	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. בשטחים הציבוריים בעלי דופן לשטחים פתוחים תהיה רצועה בין גבול המגרש לבין קו בניין ללא עצים יחד עם ברזי כיבוי אש כל 100 מ'.
6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	- תנאי למתן היתר בניה בשטחי רמ"י בחלק הצפוני, בתא שטח 102, שהבנייה תהיה בשלב אחד כמקשה אחת על בסיס היתר הבניה שיכלול את מלוא יחידות הדיוור ויצג מימוש של מלוא יחידות הדיוור המותרות במגרש. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה שהיתר הבנייה למוסדות ציבור יציג את הסדרי התנועה הנדרשים כדוגמת- הורד וסע וכן כי היתר הבנייה יכלול טבלת מאזן חניה.



תכנון זמין
הדפסה 12

6.17	מבנים קיימים
	הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר נדרש. ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

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

6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.20	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח אשר בו מצויין מבנה\גדר להריסה (ובמיוחד בתאי שטחי ציבור ודרכים) יהיה הריסת המבנה\גדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 12