

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0625756

שינוי יעוד ממגורים למסחר, תעסוקה ומשרדים שכונת אלחאנוק אום אלפחם



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 :

04/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

17/03/2021

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

בכניסה לאום אלפחם, בשכונת אלחאנוק, צמודה לדרך מקביל ולא רחוק מדרך אלמדינה, משתרע שטח התכנית שמטרתה הסדרת של שימושים למסחר הקיימים בשטח הכולל ביעוד מגורים, שינוי ייעוד ממגורים למסחר ותעסוקה, קביעת זכויות והוראות בנייה ובינוי. התכנית צמודה מצד אחד לדרך מקביל לציר ראשי מצד שני צמודה לשטח מיועד למסחר מצד מזרחי וצפוני ע"פ תכניות מאושרות ענ/251 ו- ענ/מק/1254 מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים למסחר, תעסוקה ומשרדים שכונת אלחאנוק אום אלפחם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0625756

שטח התכנית 1.2
3.528 דונם

סוג התכנית 1.4
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
קואורדינאטה X	214863
קואורדינאטה Y	714557

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלחנוק 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

שכונה אלחנוק אום אלפחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20413	מוסדר	חלק		40, 44

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2014	3986	6760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1254 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ מק/ 1254
11/01/1998	1291	4606		החלפה	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 מחמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד מחמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 05 16/01/2021	מוחמד מחמיד	16/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מחייב לעניין כניסות ומקומות חניה	17: 20 21/11/2020	עבדאלרחמן מחמיד	21/11/2020	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		23: 39 11/07/2020	מוחמד מחמיד	11/07/2020	1	1: 500	רקע	עקרונות תכנון
לא		18: 28 27/10/2020	מוחמד מחמיד	27/10/2020	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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	פירסאן אגבאריה			אום אל- פחם	(1)	1 א	04-6701126	04-6701126	
	פרטי	חסן גבארין			אום אל- פחם	(2)	1 ב	04-6312778		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת אלקינא.

(2) כתובת : גבארין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פירסאן אגבאריה			אום אל- פחם	(1)	1 א	04-6701126	04-6701126	mohndis.m@gmail.com
פרטי	חסן גבארין			אום אל- פחם	(2)	1 ב	04-6312778		mohndis.m@gmail.com

(1) כתובת : שכונת אלקינא.

(2) כתובת : גבארין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד מחמיד			אום אל- פחם	שכ אלכדור		04-6312752		mohndis.m@gmail.com
מודד	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		אום אל קוטוף	(1)		052-6951045		
	יועץ תחבורה	עבדאלרחמן מחמיד	27123		בסמ"ה	(2)	1 ג			

(1) כתובת : אום אלפחם.

(2) כתובת : כניסת שירות אום אלפחם- ת.ד. 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

שינוי יעוד למתחם מגורים, מסחר ותעסוקה בשכונת אלחאנוק אום אלפחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד משולב למגורים מסחר ותעסוקה
2. שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת
3. שינוי קווי בניין
4. שינוי בהוראות בנייה
5. קביעת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
דרך מוצעת	300
מגורים מסחר ותעסוקה	100

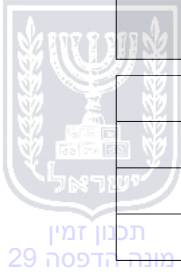
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,528.43	מגורים א'
100	3,528.43	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.40	49.44	דרך מוצעת
11.71	413.32	מגורים א'
86.88	3,065.67	מגורים מסחר ותעסוקה
100	3,528.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד ו/או דו-קומתיים בבנייה טורית עם קיר משותף.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	יותרו עבודות תשתיות, מתקני דרך, סלילה עבודות ניקוז תאורה ביוב
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מסחר קמעוני, מזון. ירקות ופרות, שירותים אישיים, משרדים, מזנונים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר ובנקאות, המשתלבת בסביבה כמו מתפרות, מכבסות, עבודות לעיבוד אלקטרוניקה וטקסטיל, חניון. מעונות סטודנטים ומוסדות ציבור פרטיים
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה בדיקה אקוסטית ואישורה על ידי הגורם המוסמך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
(2) 3	(2) 3	3	13	6	3	60	565			105	460	(1) 460	460	200	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	4	17		(4) 14	70	3200			1000	2200	(3) 1000	3103	100	מגורים א'	מגורים מסחר ותעסוקה
(2) 3	(2) 3	5	17			70	10030 (7)	(6) 5000		1600	(5) 3430	(3) 1000	3103	100	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין	
				קדמי	אחורי
(2) 3	200	מגורים א'	מגורים א'	(2) 3	(2) 3
(2) 3	100	מגורים א'	מגורים מסחר ותעסוקה	(2) 3	(2) 3
(2) 3	100	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	(2) 3	(2) 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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:




גובה מפלס כניסה הינו, $312.70 = 0.00 +$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




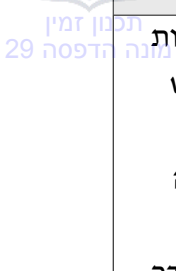
- (1) או כפי שמופיע בתשריט.
- (2) או כפי שקיים או כפי שמסומן בתשריט הקטן מביניהם.
- (3) במקרה של חלוקה למגרשים.
- (4) במסגרת תכנית בנינו ופתרונות חניה בתחום המגרש ניתן להקים עד 20 יחידות דיור.
- (5) 1330 מסחר
1800 משרדים
300 אחסנה.
- (6) מתוכם לפחות 1000 מ"ר ישמש לאחסנה, חדרים למתקנים טכניים, חדרי מיחשוב, לוגיסטיקה, חדרי אשפה.
- (7) שטח זה כולל קומות תת קרקעיות לחניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.2 חשמל</p> <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>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <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 חדירה מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שההייתם 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 מי נגר</p>	<p>6.3</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>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.</p> <p>ד.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.3</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בעת הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>	<p>6.4</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", או "עץ/קבוצת עצים להעתקה" "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. בתא שטח המסומנים בהם "עץ/קבוצת עצים לשימור" הם יטופלו במסגרת מתן היתר בנייה לפי קביעת מהנדס הוועדה וליווי אגרונום.</p> <p>ב. בתא שטח המסומנים בהם "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה, תנאי למתן היתר בנייה כהעצים הנ"ל יועתקו לאחר קבלת היתר וקבלת רישיון לפי פקודת היערות תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות</p>	<p>6.5</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר בניה 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 מבעל 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 יכלול הוראות המחייבות מחזור 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>בהיעדר איזון</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>-מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינהרנטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות שאינן טעונות היתר. 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>	<p>6.6</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור האג"א</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>ג. היתר בנייה יציג אפשרות למצוי של כל הבינוי במבנה</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בדיקה אקוסטית ואישורה על ידי הגורם המוסמך</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.9 תשתיות</p> <p>א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים .</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים:</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו יהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל:</p> <p>1. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד .</p> <p>ו. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור האג"א</p> <p>ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין שכפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למיקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר יקבעו על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתיות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</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 align="center">חומרי חפירה ומילוי</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 הבנין שתיוצר , 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>בהיכדר איזון ?</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>-מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטיית .</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>	<p align="right">6.10</p>
	<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר .</p> <p>ג.היתר בניה כאמור בסעיף ב' יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה</p>	<p align="right">6.11</p>
	<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p> <p>מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה , וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת , ולטובת הקמת עגורן ו/או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתו תקן ישראלי ת"י 5139.</p> <p>ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה</p>	<p align="right">6.12</p>
	<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p align="right">6.13</p>



6.14 היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
	כתנאי להוצאת היתרי בניה השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ותשתיות	
2	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29