

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0745067

רה ארגון מערך דרכים - זלפה

חיפה

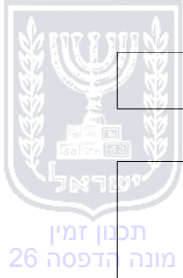
מחוז

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

התוויות דרך ורה ארגון מערך דרכים תוך אימוץ מערך קיימם בתחום התכנית הדרך הקיימת בתחום התכנית ובתחום החלקה הינה דרך ללא מוצא שנועדה לשרת בעלי החלקה ובתים קיימים הרשות המקומית מעוניינת לאמץ נגישות קיימת הן בכדי לחסוך הוצאות ועלויות סלילה ופיתוח מערך דרכים והן בכדי לאפשר הבתים להשתמש במערך הקיים ללא שינוי סדרי עולם בחלקה התכנית גם במסגרת האיזונים השמאים מציעה תוספת אחוזי בניה וניוד בין מגרשים כדי להגיע לאיזונים.

באשר להסטת הדרך הדרומית, במצב הקיים תוואי הדרך התיר שארית מהחלקה ברוחב בלתי מנוצל שגם היא רצועה שחוסמת נגישות לחלקות גובלות, הסטת התוואי עד לגבול החלקה הדרומי עושה ניצול מיטבי של הקרקע ואינו משאיר שאריות וגם מתקבל תוואי פנוי ללא בניה בתחומה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רה ארגון מערך דרכים - זלפה

שם התכנית

354-0745067

מספר התכנית

31.821 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	218035
קואורדינאטה Y	717297

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20398	מוסדר	חלק	26-27	25, 28, 33
20404	מוסדר	חלק	14, 17	2, 15

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2007	2744	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 121 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 121



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 53 02/03/2021	מוחסן זחאלקה	02/03/2021	34		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 04 12/12/2020	שריף ראשד	12/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 20 15/03/2021	עבד אלרחמן מחמיד	15/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 50 13/11/2020	שריף ראשד	13/11/2020	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

**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		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)	3 א	04-6576853		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סאלם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)	3 א	04-6576853		

(1) כתובת: סאלם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)	3 א	04-6576853		

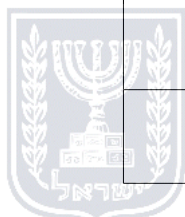
(1) כתובת: סאלם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוחסן זחאלקה	516		כפר קרע	(1)				
	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן מחמיד	115061		בסמ"ה	(2)	1 א			

(1) כתובת: כפר קרע- ת.ד. 474.

(2) כתובת: מועאויה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

התוויית מערך דרכים במסגרת איחוד וחלוקה ללא בסכמה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה

2. שינוי קווי בניין

3. הרחבת והארכת דרכים.

4. הגדלת מספר היחידות באזור מגורים ב מגרש 105 מ-3 יחידות ל- 4

5. הקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א עד 400 מ"ר במקום 500 מ"ר

6. הקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב עד 330 במקום 500

7. תוספת 20 אחוז בבניה רוויה ביעוד מגורים א ומגורים ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	113 - 107, 104 - 100
מגורים ב'	106, 105
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	306 - 300
דרך מוצעת	317 - 307
דרך משולבת	319

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	306, 304 - 302
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	314, 310
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	113, 112, 110 - 108, 104, 102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	315
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	200
חזית מסחרית	דרך מאושרת	300
חזית מסחרית	דרך מוצעת	313, 309, 307
חזית מסחרית	מגורים א'	111, 110, 104, 101, 100
להריסה	דרך מאושרת	306 - 300
להריסה	דרך מוצעת	317 - 313, 311, 309, 307
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים א'	111, 109, 104, 103, 101
להריסה	מגורים ב'	106, 105
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	306 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	317 - 307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	319
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	113 - 107, 104 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	106, 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
22.68	7,215.9	דרך מאושרת
0.38	120.28	דרך משולבת
5.73	1,823.05	מבנים ומוסדות ציבור

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.90	18,425.74	מגורים א'
11.67	3,713.17	מגורים ב'
1.65	523.5	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>31,821.64</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.94	4,754.2	דרך מאושרת
11.05	3,517.1	דרך מוצעת
0.19	61.51	דרך משולבת
4.09	1,300.52	מבנים ומוסדות ציבור
57.90	18,423.49	מגורים א'
10.19	3,241.05	מגורים ב'
1.65	523.54	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>31,821.4</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים: מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים, במבנים בני שתי קומות, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מרבי של 2.20 מ' במגרשים מספר 100, 101, 104, 110, 111 הם מגרשי מגורים עם חזית מסחרית לפי ענ/121 וחולו עליהם תכליות הבאות בנוסף לתכליות הקבועות במגורים א' דלעיל:</p> <p>מגורים עם חזית מסחרית כמסומן בתשריט מצב מוצע: מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים, חנות לשרות צרכים יומיומיים, בקומות קרקע בלבד, בגובה קומה מרבי של 4.5 מ' בהתאם לטבלת זכויות בנייה.</p> <p>עיסוקים: עיסוקי מסחר לסוגיו קמעוני וסיטונאי, שירות אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים או מבנים בלבדיים בני ארבע קומות מרבי.</p> <p>השימושים לעיסוקים הנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לאזור מגורים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	דירות מגורים בצפיפות 5 יחידות לדונם במגרש מינימלי עד 400 מר בתחומו 2 יחידות
ב	<b>תנאי להקמה</b>
	<p>א. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993</p> <p>ב. לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומילוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי</p> <p>ג. לא תותר אחסנה גרוטאות, חומרי בניין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכל חומר דומה אחר</p> <p>ד. צריכת המים לא תעלה על 1000 מטר מעוקב לשנה</p> <p>ה. השפכים היוצאים מתחום המגרש יהיו באיכות של שפכים סניטרים, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, במידת הצורך, יוקמו בתחום המגרש</p> <p>ו. מקורות האנרגיה המותרים הם: חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית</p> <p>ז. כמות שנתית של גז לא תעלה על 3000 קילוגרם וכמות שנתית של נפט או סולר לא תעלה על 3000 ליטר</p> <p>ח. אסורה פעילה העלולה לגרום למפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, בכלל זה אסורה פעילות הפולטת אבק ואויר, כגון מפעלי בטון, מפעלי בלוקים, מפעלי שיש ומפעלי מרצפות וקרמיקה</p> <p>ט, כמות הפסולת המיועדת לסילוק על ידי מערכת הפינוי המוניציפלית תוגבל עד 150 ליטר או 25 קילוגרם ליום</p> <p>י. שעת הפעילות לא יחרגו מ- 07:00 - 19:00</p> <p>יא, מפלסי הרעש במבנים שבסביבה עקב פעילות המפעל לא יחרגו מהמפלסים המרביים למהנה ב' כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990</p> <p>יב. מספר תנועות של כלי רכב בשעות שיא לא יעלה על 10 ובס"כ לא יעלה על 25 ביום</p> <p>יג. אסורה תנועה קבועה של רכב כבד במשקל משא העולה על 750 הקילוגרם</p> <p>יד. מספר העובדים במפעל/עסק לא יעלה על 10 בשעת שיא</p> <p>יט. היתר בנייה הכולל שימוש של מסחר יותנה בקבלת חוות דעת עליו על ידי היחידה הסביבתית המשולש הצסוני</p>

<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר מגורים וחנויות לשרות הצריכים היומיומיים של תושבי השכונה כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים, במבנים בני שלוש קומות מרבי, שלוש קומות מגורים ללא עיסוקים, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מרבי של 2.2 מ'. או שתי קומות מגורים מעל קומת עיסוקים בגובה מרבי של 3.6 מ'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	בתי מגורים בצפיפות 5 יחידות לדונם לפי גודל מגרש מינמלי 400 מ"ר
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניני ציבור מוסדות חינוך ודת, שירותים קהילתיים, בריאות שלטון מקומי, מעודנים לרווחת הציבור, הקרקע מיועדת להפקעה, לפי סעיפים 188-189 לחוק ותירשם ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית בתחומה נמצא האזור בעת ההפקעה כאמור בסעיף 6.4 בהוראות תכנית זו
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	מבנה חינוך, דת מרפאות, מסגד הכל לפי המותר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים, מגרשי משחק, שטחים פתוחים, אתרי קייטנות ומחנות קיץ, בהן לא תותר הקמת מבנים, פרט למקלט ציבורי, מבני עזר, סככות עונתיות להפעלה תקינה של האתר לצורכי ציבור. בשדרות שטח ציבורי פתוח החוצצת בין דרך לאזור מגורים, יותר מעבר אחד ברוחב מרבי של 3 מטר לרכב לכל מגרש. מתקנים הנדסיים לבויב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הרשות
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב ותשתיות עיליים ותת קרקעיים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב ותשתיות עיליים ותת קרקעיים
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>

<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב ותשתיות עיליים ותת קרקעיים
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוצערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	4	14			50%	100%	(1)	1300	400		מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	3	(2) 13	4	6	20%	80%		1583	100	מגורים ומסחר	א' מגורים
5	3	3	3	3	(2) 13	4	22	20%	69%		5507	101	מגורים ומסחר	א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 13	4	2	20%	80%		512	102	מגורים ומסחר	א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 13	4	4	20%	80%		931	103		א' מגורים
5	3	3	3	3	(2) 13	4	10	20%	80%		2309	104	מגורים ומסחר	א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	4	2	20%	80%		507	107		א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	4	4	20%	80%		967	108		א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	4	3	20%	80%		811	109		א' מגורים
5	3	3	3	3	(2) 12	4	10	20%	80%		2383	110		א' מגורים
5	3	3	3	3	(2) 12	4	2	20%	80%		601	111		א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	4	3	20%	80%		822	112		א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	4	6	20%	60%		1489	113		א' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	6	4	30%	100%		576	105		ב' מגורים
3	3	3	3	3	(2) 12	6	15	30%	80%		2665	106		ב' מגורים

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:

- קווי בניין למבנים קיימים יהיה כפי שקיים ערב הפקדת התכנית, כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לטבלה 5

- רשאית הוועדה המקומית להתיר בנייה קיימת החורגת מהוראות והגבלות תכנית זו

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

(1) עפ"י הנחיות משרדיות.

(2) שלוש קומות מעל קומה מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26






תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.                  ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.                  החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>תנאי להיתר- רישום ההפקעות. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי</p>

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>. ניקוז משמר נגר א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :- 1.א - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע . 2.א - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום . 3.א - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . 4.א -התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים . 5.א - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב . א.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה 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 . ב.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.8 - סילוק פסולת עפר ובנייה א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים , ואגרות ) ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :- 1.א - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר . 2.א - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר ( אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר ) . 3.א - 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>





פסולת בניין	6.8
<p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין 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>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 אינרטית .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>א. 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>	
פיתוח סביבתי	6.9
<p>פיתוח סביבתי</p> <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> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות 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>	
פיתוח תשתית	6.10
<p>א . אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p> <p>ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	

פיתוח תשתית	6.10
<p>ג.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד.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> <p>ה.בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר הוא התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

הריסות ופינויים	6.11
<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 יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים הוראה מנחה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26