

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0963538

איחוד וחלוקה חדשה - בהסכמת הבעלים לחלקה 1 גוש 20301 בכפר מושירפה

חיפה

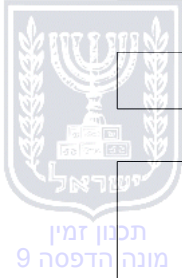
מחוז

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

שינוי גבולות מגרשים וחלוקתם באופן שווה בהסכמת הבעלים בתחום חלקה 1 גוש 20301



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה חדשה- בהסכמת הבעלים לחלקה 1 גוש  
20301 בכפר מושירפה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
354-0963538

שטח התכנית  
21.486 דונם

סוג 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) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214512
קואורדינאטה Y	717630

### 1.5.2 תיאור מקום

מושרפה מעלה עירון

### 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

מושרפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20301	מוסדר	חלק	1	

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/ 960	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	6255	5096		26/06/2011
354-0137497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0137497 ממשיכות לחול.	8018	3780		29/11/2018



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 57 30/03/2021	מוחמד תופיק	17/03/2021	5		מחייב חלקית	טבלאות הקצאה
לא		19: 06 27/09/2022	מוחמד תופיק	27/09/2022	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קאסם ואחירים לפי נסח טבו אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קאסם אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קאסם ואחירים לפי נסח טבו אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

**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	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

חלוקה בהסכמה בתחום חלק מחלקה 1

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-חלוקה בהסכמה לפי סעיף קטן 1

- שינוי קווי בניין לפי סעיף קטן 4

- קביעת הוראות בדבר בינוי לפי סעיף קטן 5

-תוספת שטחי בנייה עד 7% במגרשים בניה רגילה לפי סעיף קטן 16 (1)

-תוספת 20 אחוז במגרש מספר 700 עד 20 אחוז בניה רוויה. לפי סעיף קטן 16 (2)

-תוספת עד 20 במגרשים לבנייני ציבור לפי סעיף קטן 16 (2)

-שינוי בגובה בניין ומספר קומות לפי סעיף קטן 4 (א)

- קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף קטן 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	701,700,423 - 400
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501,500
דרך מאושרת	101,100
שביל	201,200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	101,100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	413 - 411,402,400
מבנה להריסה 2	שביל	201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,912.36	18.21
מבנים ומוסדות ציבור	2,041.3	9.50
מגורים א'	15,367	71.53
שביל	164	0.76
<b>סה"כ</b>	<b>21,484.66</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,912.38	18.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,041.25	9.50
מגורים א'	15,367.82	71.52
שביל	164.52	0.77
<b>סה"כ</b>	<b>21,485.98</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, משרדים וחנויות, מסחר ומלאכה זעירה הכוללת שימוש במכוונות עד חצי כח סוס בלבד, אחסון, חניה וחניה מקורה, מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתוכניות תקיפות קודמות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> מסחר ומשרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ מ ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן. יותר משרדים שלא לפי סעיף א בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור מסחר חנויות ומלאה ושטחי שרות להם יותרו בקומת קרקע בלבד היתר למלאכה ואחסון שלא לצורכי מסחר /מגורים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחדה הסביבתית שטחים שאינם לצורכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סכ"ה אחוזי הבניה המותרים
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני דת וחינוך, קיוסקים, קפטריה, מזנון בהיקפים קטנים לשירות התלמידים, מוסדות דת בהתאם לצורך, מוסדות בריאות ממשלתיים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבניה תעשה לפי תכנית בניה ותוכנית פיתוח שתאושר יל ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה . שטח זה יופקע וירשם על שם הרשות אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש המוקצה למהנה ציבור תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח הנופי לא תותר הקמת גדר סביב בניין ציבורי אלא רק קיימת לכך דרישה מפורשת של משרד החינוך או משטרת ישראל
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל יותר מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטובוסים ספסלי ישיבה וכדומה גינון חניה תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים גשרים, מעברים תת קרקעיים להולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<p>תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל מתקני רחוב גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך תשתיות ומתקנים הנדסאיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>מעבר הולכי רגל גינון</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> רוחב מינימלי לשביל יהיה 3 מ</p>	א



## 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	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
(4) 4	(4) 3	(4) 3	(3) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	10%	120%	1041	500	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4) 4	(4) 3	(4) 3	(3) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	10%	120%	1000	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(5) 4	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	650	400	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	520	401 - 402	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	600	403	מגורים א'
(5) 4	(8) 3	(6) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	550	404 - 406	מגורים א'
(5) 4	(8) 3	(6) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	600	407	מגורים א'
(5) 4	(8) 3	(9) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	673	408 - 416	מגורים א'
(5) 4	(9) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	488	417 - 421	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	550	422	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	87%	506	423	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	5	60	(1) 30	15%	120%	794	700	מגורים א'
(5) 4	(7) 3	(5) 3	(5) 3	1	3	(2) 14	3	60	(1) 30	15%	107%	500	701	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

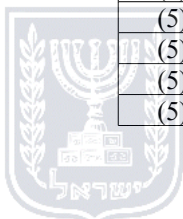
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תשתית לקומת עמודים לצורכי אחסנה ו/או חניה ו/או מרחב מוגן.
- (2) הכניסה הקובעת היא הכניסה של מפלס המגורים.
- (3) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם  
תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס ו/או צדדי אפס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

(4) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם

תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס ו/או צדדי אפס.

(5) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי 1 מטר ו/או צדדי אפס.

(6) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.

(7) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.

(8) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס ו/או צדדי אפס.

(9) או כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר חניה מקורה בגובה פנימי עד 2.2 מטר, שיפוע הגג כלפי מגרש מבקש ההיתר</p>
6.3	איכות הסביבה
	<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.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>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 :-</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 ונות 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>בהיכר איזון ?</p>

איכות הסביבה	6.4
<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 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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <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</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</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>	



הוראות פיתוח	6.7
א. עבודות עפר	

הוראות פיתוח	6.7
<p>בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו.</p> <p>לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית ותכלול, טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, גריסה או סילוק עודפי עפר</p> <p>ב. גינון והשקיה</p> <p>- חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור.</p> <p>- ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.</p> <p>- בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגונן והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת.</p> <p>תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. גדרות, שערים וקירות תמך</p> <p>- חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.</p> <p>- גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך.</p> <p>- במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.</p> <p>- לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.</p> <p>- הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.</p> <p>- חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:</p> <p>סוג גדר תאור הגדר חומרים מותרים בשימוש</p>	<p>1</p>
<p>גדר קדמית גדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבועה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה עד 120 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית.</p> <p>2</p> <p>גדר צדדית/אחורית כמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבועה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית.</p> <p>- גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.</p> <p>- שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.</p>	<p>1</p> <p>2</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

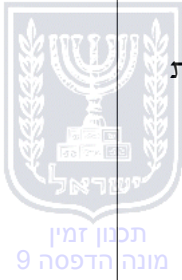


הוראות פיתוח	6.7
<p>- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.</p> <p>- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. חומרי גמר על פני השטח</p> <p>- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.</p> <p>- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.</p> <p>- מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.</p> <p>- פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. הפרשי גובה</p> <p>הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים.</p> <p>ו. תאורת חוץ</p> <p>תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכננה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. תכנית פיתוח</p> <p>לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<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 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.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

6.9 חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.9
<p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים"עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008)</p>	



6.10 פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.11 פיתוח תשתית	6.11
<p>א. 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> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



6.12 תנאים בהליך הרישוי	6.12
<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 התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p>	



6.13 תשתיות	6.13
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p>	

	<b>6.13</b>
<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. 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 קוי 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
	<b>6.14</b>
<p style="text-align: center;"><b>כתב שיפוי</b></p> <p>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.</p>	
	<b>6.15</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים קיימים</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית לתת ליגיטמציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :</p> <p>א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .</p> <p>ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטמציה למבנה הקיים .</p> <p>תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית</p>	
	<b>6.16</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



### הפקעות לצרכי ציבור

6.17

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה , יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	מתן היתרי להתחלת בניה	

#### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך כהנחיה מנחה





1

**נספח - טבלאות הקצאה – מצב מוצע - 354-0963538**

תאריך החתימה	חתימת הבעלים	מס' יחיד ***	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים בשברי פשוטים	שטח המגרש מ"ר	מס' זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשומים **	מס' חלקה	מספר מגרש לפי תכנית	מס' גוש	מס' סידורי
								ארעי / סופי *			
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	650	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	400	400	20301	1
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	520	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	401	401	20301	2
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	520	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	402	402	20301	3
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	600	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	403	403	20301	4
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	550	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	404	404	20301	5





		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	550	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	405	405	20301	6
											7
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	550	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	406	406	20301	8
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	610	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	407	407	20301	9
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	408	408	20301	10
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	409	409	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	410	410	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7	673	21228838 53777719	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא	411	411	20301	





				0.23 0.23		2122882 5043059	אגבריה אמינה אגבאריה נסרה				
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	412	412	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	413	413	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	414	414	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	415	415	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	673	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	416	416	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	488	21228838 53777719 2122882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	417	417	20301	
		3	מגורים	47.7	488	21228838	אגבאריה קאסם	418	418	20301	





				47.7 0.23 0.23		53777719 21222882 5043059	אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה				
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	488	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	419	419	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	488	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	420	420	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	488	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	421	421	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	550	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	422	422	20301	
		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	506	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	423	423	20301	
		5	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	794	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	700	700	20301	







		3	מגורים	47.7 47.7 0.23 0.23	500	21228838 53777719 21222882 5043059	אגבאריה קאסם אגבריה מוסטפא אגבריה אמינה אגבאריה נסרה	701	701	20301	
	לא כלול בחלוקה-ללא שינוי		בניני ציבור	1	1041		מועצה מקומית מעלה עירון	500	500	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		בניני ציבור	1	100		מועצה מקומית מעלה עירון	501	501	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		שביל	1	102		מועצה מקומית מעלה עירון	200	200	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		דרך	1	1562		מועצה מקומית מעלה עירון	100	100	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		שביל	1	62.5		מועצה מקומית מעלה עירון	201	201	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		דרך	1	450		מועצה מקומית מעלה עירון	101	101	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		דרך	1	1900		מועצה מקומית מעלה עירון	102	102	20301	
	לא כלול בחלוקה – ללא שינוי		דרך משולבת	1	180		מועצה מקומית מעלה עירון	300	300	20301	

2.



**נספח מצורף לטבלאות ההקצאה בתוכנית 354-0963538 הערה: שינוי החלוקה הוא רק במגרשים הפרטיים ללא שינוי במגרש ושטחי ציבור על כן חתומים רק הבעלים הפרטיים.**

-----חתימה-----

שם עורך הטבלה: אדריכל מחמד תופיק



