

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1091214

הסדרת גישה למגרש מגורים על ידי הרחבת והארכת דרך

חיפה

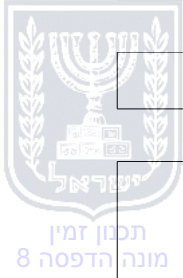
מחוז

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

במסגרת תכנית ענ/960 נוצר מגרש ביעוד מגורים צר וארוך הכולל פוטנציאל של 4 יחידות ללא דרכי גישה הגם צורתו ורוחבו אינם מאפשרים ניצול זכויות בניה שכן שמירה על קוי בנין משני הכיונים יוצר בניה בלתי סבירה תוך בזבוז בניתתן של 4 יחידות מוצע התוית דרך גישה, שינוי פרישת מיעוד המגורים ביחס לחקלאי הגובל תוך יצירת מגרשי מגורים סבירים לבניה, הדברים נעשו במסגרת ראיחוד וחלוקה ובכך ניתן להסדיר ולתקן את העוות התכנוני המאושר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גישה למגרש מגורים על ידי הרחבת והארכת דרך

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

354-1091214

מספר התכנית

4.343 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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) (2), א62 (א) (2), א62 (א) (4),  
א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214992
קואורדינאטה Y	716248

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום מזרח מוסמוס 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעלה עירון

שכונה דרום מזרח מוסמוס מעלה עירון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20313	מוסדר	חלק		1-2

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 33 16/04/2022	מוחסן זחאלקה	16/04/2022	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		18: 25 09/12/2022	מוסטפא גברין	10/09/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		18: 16 13/04/2022	מוחמד תופיק	13/04/2022	1	1: 250	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
	פרטי	גינה אגבאריה (1)			מעלה עירון					

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דרום מזרח מוסמוס מעלה עירון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גינה אגבאריה			מעלה עירון (1)					

(1) כתובת: דרום מזרח מוסמוס מעלה עירון.

**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
	יועץ תחבורה	מוסטפא גברין	1044		פורידיס	(1)	7			mhndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1202		כפר קרע	(2)				

(1) כתובת: פרידיס.

(2) כתובת: כפר קרע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת גישה למגרש מגורים מאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה

2- שינוי קווי בניין

3- הרחבת ו/או הארכת דרך

4- תוספת שטחי בנייה 7%

5- קביעת הוראות בינוי

קביעת גובה מבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101, 100
קרקע חקלאית	300
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	202, 201
להריסה	מגורים א'	101, 100
להריסה	קרקע חקלאית	300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,329.19	30.60
חקלאי	553	12.73
מגורים א'	2,461	56.66
סה"כ	4,343.19	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,329.19	30.60
דרך מוצעת	210.93	4.86
מגורים א'	2,458.89	56.61
קרקע חקלאית	344.48	7.93
סה"כ	4,343.5	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר ומשרדים, מלאכה זעירה הכוללת שימוש במכונות עד חצי כוח סוס בלבד, איחסון, חניה וחניה מקורה, מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתכניות תקיפות קודמות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	מסחר ומשרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ ומעלה בכפוף להסדרת חניה על פי תקן יותרו משרדים שלא לפי הסעיף דלעיל בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור. מסחר חנויות מלאכה ושטחי שרות להם יותרו בקומת קרקע בלבד היתר למלאכה או אכסון שלא לצרכי מסחר/מגורים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית. שטחים שאינם לצרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b>
	בקשה להיתר תציג תכנון המגרש, דרכי גישה, חניה
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	קרקע לשימוש חקלאי לפי ג/400
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילת ברזל יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטופוסים, ספסלי ישיבה וכדומה גינון חניה תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים גשרים ומעברים תת קרקעים להולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל מתקני רחוב, גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש במעבר
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.4 דרך מוצעת	4.4
<p data-bbox="1157 134 1284 168"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="470 179 1284 510">כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילת ברזל יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטופוסים, ספסלי ישיבה וכדומה גינון חניה תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים גשרים ומעברים תת קרקעים להולכי רגל</p>	4.4.1
<p data-bbox="1181 510 1284 544"><b>הוראות</b></p>	4.4.2
<p data-bbox="1157 555 1284 589"><b>אדריכלות</b></p> <p data-bbox="167 604 1284 694">תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל מתקני רחוב, גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש במעבר</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12	(1) 2	60	שרות
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	(2) 12	(1) 2	60			10%	87%	400	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) לפי צפיפות 5 לדונם.
- (2) מעל כניסה קובעת.
- (3) הוועדה המקומית מוסמכת להעביר קומות ושטחי שרות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה..
- (4) או כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2

### הפקעות ו/או רישום

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, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

6.3

### חלוקה ו/או רישום

א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4

### חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר

6.4	חשמל
	<p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>1.0 מטר 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 . אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 8

6.5	ניקוז
	<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 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. 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. ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.6	הוראות פיתוח
	<p>א. עבודות עפר בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו. 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 ב. גינון והשקיה - חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור. - ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש. - בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגונן והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר. ג. גדרות, שערים וקירות תמך - חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית. - גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

- במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.
- לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.
- הקמת קיר תמך ביןמגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.
- חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:
- סוג גדר תאור הגדר חומרים מותרים בשימוש

1

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.

2

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.

- גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.

- שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.

- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.

- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי

- גמר וגווניים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ד. חומרי גמר על פני השטח

- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.

- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.

- 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.

- פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ה. הפרשי גובה

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות



<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>מסלעות ו/או קירות מדורגים.</p> <p>ו. תאורת חוץ</p> <p>תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה 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 החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השחייה 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.8</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<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) ע"ד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008)</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<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>



<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></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 התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>ד. אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולל דרכי גישה וחניה.</p>	
<p align="center"><b>כתב שיפוי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</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>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה? 2005 וכמפורט להלן:-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).</p> <p>א.3? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה:- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול 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>בהיכדר איזון?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה 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="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>מקלטים</b>	<b>6.14</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

<b>6.15</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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
-------------	---



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	הגשת תשריט חלוקה תואם לת.ב.ע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שני בערך, מועד מנחה בלבד

