

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1124577

חלוקה חדשה בחלקה 3 גוש 20400, כפר זלפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתבססת על תכנית חלוקה קודמת מסי' ענ/מק/1033 אשר יצרה תאי שטח בתחום החלקה. בהמשך הזמן בוצעו בחלקה עסקאות מכר מקרקעין ונרשמו בעלים חדשים שאחד מהם הוא יוזם תכנית זו. עניין התכנית הינו חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים להסדרת הבעלות ע"פי נסח טאבו עדכני, ומסמכי התכנית כוללים טבלת הקצאה ואיזון ערוכה על ידי שמאי מקרקעין מוסמך כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. יוזם התכנית מבקש להפריד את החלקים שרכש משאר הבעלים בחלקה, ובאותה הזדמנות התכנית מציעה שיפורים במערך הדרכים על ידי הזזת תוואי דרך משולבת, הזזה אשר תעלה פוטנציאל ניצול והשימוש בקרקע ובהתאם למצב החזקה בקרקע. התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה מותרים בשיעור המותר שבסמכות הוועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקה חדשה בחלקה 3 גוש 20400, כפר זלפה

מספר התכנית 354-1124577

1.2 שטח התכנית 10.009 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	217400
קואורדינאטה Y	717500

1.5.2 תיאור מקום

כפר זלפה

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 שכונה צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20400	מוסדר	חלק		3

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/ מק/ 1033	10 - 17, 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
28/12/2011		1679	6349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1033 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ מק/ 1033
13/05/2007		2744	5663		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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 48 12/04/2023	ערפאת קיואן	04/04/2023	42		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		18: 04 18/12/2022	חאזם יונס	14/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		17: 50 20/12/2022	עבדלרחמן מחאמיד	28/07/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 47 01/08/2022	חאזם יונס	22/07/2022	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד ג'בארין (1)			מעלה עירון					hazemyounis169@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר זלפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד ג'בארין			מעלה עירון (1)					hazemyounis169@gmail.com

(1) כתובת: כפר זלפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	(1)			04-6356660	hazemyounis169@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)				natheer.ab@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(3)				segma11-eng@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	ערפאת קיואן	4095241		אום אל- פחם	(4)			04-6315078	kewan.land@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1878.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: ת.ד 459, מועאווייה.

(4) כתובת: ת.ד 228 ת שכונת סולטאנה.



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)1
- 2- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4
- 3- שינוי בגובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)4א
- 4- תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)8
- 5- תוספת 7% אחוז בניה לפי סעיף 62א(א)16
- 6- קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי לפי סעיף 62א(א)7



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 א'	100 - 102, 110 - 116
דרך מאושרת	30
דרך משולבת	20, 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	110, 112, 116
להריסה	דרך משולבת	20
להריסה	מגורים א'	116
מבנה להריסה	דרך משולבת	20
מבנה להריסה	מגורים א'	110, 111, 114, 115

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

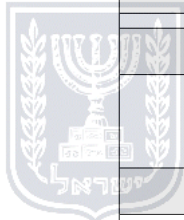
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	522	5.22
דרך משולבת	681	6.80
מגורים א'	8,806	87.98
סה"כ	10,009	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	522.48	5.22
דרך משולבת	680.09	6.79
מגורים א'	8,806.45	87.99
סה"כ	10,009.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור מגורים א' יותרו מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים. במבנים בני שתי קומות, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מירבי של 2.20 מ'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	גודל מגרש מזערי 500 מ"ר, גודל מגרש טורי 250מ"ר וגודל מגרש מזערי לשני מבנים 600 מ"ר. צפיפות מירבית 6 יח"ד לדונם, שטח עיקרי 67%, תכסית שטח עיקרי מרבית במגרש 40%. מספר מירבי של קומות 3 קומות, קומת עמודים מפולשת (מ' H=2.20) מותרת, גובה מבנה מירבי 12 מ', מרחק בין שני מבנים במגרש 6 מ', רוחב חזית מסחרית זמערי 16 מ', מרווח קדמי מזערי 3 מ' או כמצוין בתשריט, מרווח צידי 3 מ' ומרווח אחורי 3 מ'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	1- אין לבנות בשטח הדרך כח בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת. 2- ביצוע התוויית הדרך יהיה בהתאם לאמור להלן בסעיף מס' 6.7 - דרכים
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, בהתניית רוחב מזערי של 8 מטר.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	1- אין לבנות בשטח הדרך כח בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת. 2- ביצוע התוויית הדרך יהיה בהתאם לאמור להלן בסעיף מס' 6.7 - דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי 3 (2)	3	3	3	3	12	6	40	79	12	67	גודל מגרש מזערי (1) 500	100 - 102, 110 - 116	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוראות טבלה 5:

- א- רשאית הוועדה המקומית להתיר בניה קיימת החורגת מהוראות והגבלות אלה.
- ב- שטח שירות מירבי הינו אחוזים משטח עיקרי מירבי.
- ג- מרחק בין שני מבנים 6 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש טורי מזערי 250 מ"ר.
- (2) או לפי רוזטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי וועדה המקומית ויירשמו על הרשות המקומית מעלה עירון</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>תנאי למתן היתר אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>א. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת תכנית בינוי לכל אחד מהמגרשים כולל מיצוי מלא לזכויות הבניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הכללת פתרונות חניה בתחום המגרש.</p> <p>ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים.</p> <p>ז. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>ח. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים הינו הצגת אפשרות למימוש שאר יח"ד המותרים במגרש. היתרים הכוללים שימושים מעורבים של מסחר ומגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל. ח. תנאי למתן היתר בניה הצגת נספח עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשב להיתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>



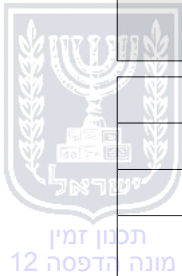
6.6	דרכים
	<p>א. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך. ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.</p> <p>ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ - 8 מטרים.</p> <p>ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.</p> <p>ה. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</p> <p>ו. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ז. יותרו קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'). בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.</p> <p>ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ט. דרך קיימת המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.</p> <p>י. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה. יא. עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p>

6.7	חשמל
	<p>א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"י חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' הערה: אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד</p>

<p>6.7 חשמל</p> <p>160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. 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. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 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. ג. במגרשי בניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ד. 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. ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <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</p>	<p>6.11</p>

<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תשתיות</p> <p>1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 2. "תשתיות על" של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים. 3. קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פסולת בניין</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 :- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א.2 - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר). 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. ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון, יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. 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>6.14</p>

6.15	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413".
6.16	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.17	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.18	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת טופס אכלוס</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>
6.19	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' _____.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הנפקת היתרי בניה	
3	ביצוע הפקעות בהתחלה+שלב אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית לאחר ביצוע תשתיות	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה