

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1025618

שינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה אלמרתפעה



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

מטרת התכנית לתגבר זכויות במגרש מגורים על ידי הגדלת מספר יחידות עבור זוגות צעירים וכן הוספת תכלית מסחר ושירותים עסקיים בשכונת אלמרתפעה. התכנית מציעה מבנה המכיל עירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ובו 28 יח"ד ב- 4 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי וכן 750 מ"ר למסחר/ תעסוקה. צפיפות המגורים בתכנית: 11 יח"ד לדונם.



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

שינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה אלמרתפעה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

354-1025618

מספר התכנית

2.581 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 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	216860
קואורדינאטה Y	716867

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלמרתפעה

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 אלמרתפעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20304	מוסדר	חלק		7, 16, 28

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
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			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 31 21/06/2023	מוחמד תופיק	21/06/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 30 21/06/2023	יוסף מחמיד	21/06/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 43 15/04/2023	מוחמד תופיק	15/04/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון		7	04-6701863		mhndis.m@gmail.com
	פרטי	אחמד מחמוד גבארין		קבוצת ג'בר השקעות בע"מ	מעלה עירון	זלפה		050-6970752		

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)		7	04-6701863		mohndis.m@gmail.com
פרטי	אחמד מחמוד גבארין		קבוצת ג'בר השקעות בע"מ	מעלה עירון	זלפה		050-6970752		mohndis.m@gmail.com

(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	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף מחמיד			אום אל-פחם		(1)			mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: עין גראר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע
2. תוספת מספר יחידות דיור
3. תוספת אחוזי בנייה
4. קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

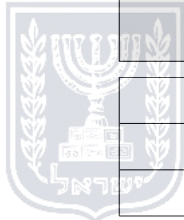


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	367.7	14.24
מגורים א'	2,214	85.76
סה"כ	2,581.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	421.33	16.32
מגורים מסחר ותעסוקה	2,160.45	83.68
סה"כ	2,581.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות כולל מתקני דרך נותן לשלב פיתוח גנני, צמחיה, נטיעות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בקשה להיתר תכלול תכנון פיתוח מערך הדרכים
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	(1)דירות מגורים. (2),מסחר, משרדים ושרותים עסקיים כמו מרפאות,, מתקני ספורט, מכוני כושר וכיו"ב יותרו בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	תנאי למותן היתר הגשת תכנית פיתוח למגרש על רקע פתרונות חניה מיקום החצר התפעולית יתוכנן באופן שאינו מהווה מטריד למגורים.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
	הנחיות לפיתוח נופי סביבתי וממשק בין הרחוב, המרחב ציבורי והחזיות מסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחבית התקפות. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב חזית מסחרית ומרחב הרחוב הגובל בה לרבות תנועת הולכי רגל, נטיעות עצים, ריהוט רחוב הבקשה להיתר תכלול האמצעים למניעת מפגעים וקונפליקטים בין שימוש מגורים לתעסוקה בתיאום ואישור היחידה הסביבתית. החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש. לא תותר חניה תפעולית בחזית לרחוב



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

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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(3) 3	3	(3) 3	(3) 3	2	4	15	28	70	9000	3000	500	500	(2) 5000	(1) 2160	מגורים מסחר ותעסוקה




תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	12 (4)	מגורים מסחר ותעסוקה

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) במקרה של חלוקה למגרשים גודל מגרש יהיה עד 400 מ"ר.
- (2) מתוכם 750 מ"ר מסחר בקומת הקרקע או בקומת המרתף..
- (3) אפס לחניה.
- (4) לכל יחידת דיור.



6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

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. גינון מעל חניון: נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

תכנון המרווח הקידמי במגרש יעשה במשולב עם המדרכה הגובלת החזית המסחרית תתוכנן ככל הניתן בגובה מפלס הרחוב ותהיה פתוחה למרחב הציבורי.

בתכנון חזית מסחרית במפלס הרחוב לא תהיה חובה בהקצאת שטח לרצועת גינון.

ד. גדרות, שערים וקירות תמך

- בתכנון חזית מסחרית- לא תותר הקמת גדרות לרחובות הגובלים

- חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי. ובגבול רצועת הגינון הקדמית תתוקן גדר נמוכה עד גובה 60 ס"מ- רק במקרה בו לא מתוכננת חזית מסחרית במפלס הרחוב.

- ככלל גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך.

- במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג

- לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.

- הקמת קיר תמך בין מגרשים 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.



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="470 67 949 1220"> <p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>-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 וגווונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ה. 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.</p> <p>ו. הפרשי גובה הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים. ז. תאורת חוץ תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ח. תכנית פיתוח לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p> </td> <td data-bbox="949 67 1449 1220"> <p>6.1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1220 949 1624"> <p>6.2 חניה</p> <p>(א)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. (ב)תכנון החניון יאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. (ג)החניה התפעולית למסחר תתוכנן בחניון תת קרקעי או בפנים המגרש ולא בחזיתו כך שלא תהווה סיכון בטיחותי להולכי רגל במדרכה.</p> </td> <td data-bbox="949 1220 1449 1624"> <p>6.2</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1624 949 1937"> <p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. 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. 2. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות באזורים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף עבור נטיעת עצים בוגרים.</p> </td> <td data-bbox="949 1624 1449 1937"> <p>6.3</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1937 949 2136"> <p>6.4 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים</p> </td> <td data-bbox="949 1937 1449 2136"> <p>6.4</p> </td> </tr> </table>	<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>-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 וגווונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ה. 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.</p> <p>ו. הפרשי גובה הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים. ז. תאורת חוץ תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ח. תכנית פיתוח לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>	<p>6.1</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>(א)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. (ב)תכנון החניון יאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. (ג)החניה התפעולית למסחר תתוכנן בחניון תת קרקעי או בפנים המגרש ולא בחזיתו כך שלא תהווה סיכון בטיחותי להולכי רגל במדרכה.</p>	<p>6.2</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. 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. 2. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות באזורים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף עבור נטיעת עצים בוגרים.</p>	<p>6.3</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	<p>6.4</p>
<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>-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 וגווונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ה. 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.</p> <p>ו. הפרשי גובה הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים. ז. תאורת חוץ תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ח. תכנית פיתוח לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>	<p>6.1</p>								
<p>6.2 חניה</p> <p>(א)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. (ב)תכנון החניון יאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. (ג)החניה התפעולית למסחר תתוכנן בחניון תת קרקעי או בפנים המגרש ולא בחזיתו כך שלא תהווה סיכון בטיחותי להולכי רגל במדרכה.</p>	<p>6.2</p>								
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. 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. 2. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות באזורים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף עבור נטיעת עצים בוגרים.</p>	<p>6.3</p>								
<p>6.4 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	<p>6.4</p>								

6.4	חשמל
	<p>ייתכן 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 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 מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מטר 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>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>. 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 השהייתם 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>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לר, קיים תצהיר מטעם המודד כי בתחום התוכנית לא קיימים עצים בוגרים</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת מידע להיתר מפיקוד העורף לפתרונות המיגון הנדרשים בתחום המגרש.</p>



6.8	פיתוח תשתית
<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.</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. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

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

6.10	מגבלות בניה לגובה
<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 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. ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה</p>	

6.11	

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים, על פי התוכנית, לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	

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

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

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

תוך 10 שנים כמועד מנחה בלבד	
-----------------------------	--