

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' / ענ / 1227

שם תוכנית: שינוי ייעוד קרקע מחקלאות למגורים - מעוויה

משרד הפנים
 המחוזי
 18-11-2014
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: עירון - ואדי עארה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1227/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584 ביום 30.4.13</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5.3.14</u> לאשר את התכנית</p> <p>יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>26.11.14 תאריך</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1227/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6941 ביום 14.12.14</p>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, התוכנית מהווה השלמה לתכנון חלקה 13 שמרבייתה ביעוד מגורים מכוח תוכנית נאושרת ואילו יתרת השטח המבוקש כלול בתוכנית המתאר שהוחלט על הפקדתה בועדה המקומיית והמחוזית.

התוכנית מאמצת עקרונות ומגמות התכנון המוצע בתוכנית המתאר ואף מתווה אותה מערכת דרכים, יעודים ואפילו מספרי תאי שטח מוצעים.

המטרה היא לקצר בלוח זמנים לאישור תוכנית המתאר בכל הקשור לחלקה ועבור חלק זה ממנה כאשר אומצו כל האמירות התכנוניות הקיימות כאמור בתוכנית המתאר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שיווי יעוד קרקע מחקלאי למגורים מעאויה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	
		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
	שלב		
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה		
		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית		
• תוכנית מפורטת			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
	סוג איחוד וחלוקה		
• ללא אחוד וחלוקה			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• לא			

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עירון ואדי עארהקואורדינטה X 209/150
קואורדינטה Y 715/350**1.5.2 תיאור מקום** מעאווייה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בסמ"ה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב בסמ"השכונה מעאווייה
רחוב --
מספר בית --**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20352	• מוסדר	• חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי מחוזי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.1.93	2880	שינוי	• שינוי	959/ג
27/12/2005	5474	• ע"פי הוראות ת.מ.א. 35 איננה מבטלת תוכניות מאושרות	כפיפות	ת.מ.א 35
16/11/06	696	• ע"פי הוראות ת.מ.א. 3/כ/34 איננה מבטלת תוכניות מאושרות	כפיפות	ת.מ.א 3/כ/34
12.7.2007	4216	אינה מבטלת תוכניות מאושרות	כפיפות	ת.מ.א 4/כ/34
16.10.2012	550	אינה מבטלת תוכניות מאושרות	כפיפות	ת.מ.מ 6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוחמד תופיק	15.6.14	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		מוחמד תופיק	15.6.14	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		מחאמיד עבאלרחמן	15.6.2014	1		1:500	מנחה	נספח תחבורה
		מוחמד תופיק	15.6.2014	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		מוחסן זחאלקה	15.6.14	1	3		• מנחה	חוו"ד שמאית

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
לי"ר	גמאל מחאמיד	056918030	לי"ר	בסמה-מעאווייה	לי"ר	בסמה-מעאווייה		0508321398	-	--	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גמאל מחאמיד	056918030	לי"ר	בסמ"ה- מעאווייה		בסמ"ה-מעאווייה		0508321398	0508321398	
לי"ר	מועצה מקומית בסמה		לי"ר	בסמ"ה-		בסמ"ה-ברטעה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גמאל מחאמיד + סלימאן מחאמיד ואחרים לפי נסח טאבו	056918030			בסמ"ה-מעאווייה		050832398		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל מוחמד תופיק מחאמיד	23252968	79394	לי"ר	לי"ר	א.א.פחם	046312049	0526585155	6312752	Mohndis.m@gmail.com
מודד	מודד מוסמך כבהא רביע	23324288	1346	לי"ר	לי"ר	ברטעה, בסמ"ה	-----	0526905717	-----	-----
שמאי	שמאי מקרקעין זחאלקה	25364575	1425	לי"ר	לי"ר	כפר קרע	0524416154	0524416154	-----	-----
תחבורה	יועץ תחבורה מחאמיד עבד	23356348	----	לי"ר	לי"ר	בסמ"ה	-----	0525861208	-----	-----

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים
2. שינוי יעוד משטח ספורט לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי
4. התווית דרכים .
5. הגדלת זכויות בניה בשטחים המאושרים לבניה ובשטחים הנדרשים לפיתוח לסכ"ה 80% עיקרי ו-20% שרות

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	54.643
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	32,837		+14.824	18,013	מ"ר	מגורים א'
	164		+44	120	מסי יחיד	
	4205		4205+	0	מ"ר	שטחי פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

3.1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	200-202	לי"ר
ש.צ.פ	425-427	לי"ר
דרך	820-823,706,827,829,854	לי"ר
שביל	903	לי"ר
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	416	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים.

יעוד	מצב מאושר	יעוד	מצב מוצע
במ"ר	%	במ"ר	%
אזור חקלאי	15,407	28.19	קרקע חקלאית
אזור מגורים א'	30,021	54.94	מגורים א'
שטח ספורט	4,661	8.52	-
דרך	3,305	6.04	דרך
-	-	-	שביל
ש.צ.פ	1,249	2.31	ש.צ.פ
-	-	-	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
סה"כ	54,643	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. משרד, מרפאה או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב	
4.1.2 הוראות	
א. בינוי ופיתוח	<p>בגבול המערבי של רצועת השצפ יוקמו גדרות שלא יחרגו מגובה 70 ס"מ ויחצו בין השצפ, היער והמגורים.</p> <p>תנאי למתן היתר הצגת התקשרות עם אתר פנוי פסולת מורשה לפינוי עודפי עפר, לא תותר הנחת שפכי ועודפי עבר לכיוון הנחל או רצועת השצפ</p> <p>עם הגשת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר</p>

<p>תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 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>	-	
---	---	--

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	ישמש למעבר הולכי רגל, רכבים ותשתיות עירוניות..
ב.	בתחום דרך לא ייתרו עבודות בניה למעט עבודות תשתיות וכל מטרה הכלולה במבנה דרך

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	יותר שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים
4.3.2.	הוראות
א.	פיתוח השטח מותנה בעריכת תוכנית פיתוח על ידי יועץ נוף בה יוצגו אלמנטי הפיתוח, נטיעות וצמחייה מתוכננת. בתחום השצפ לאורך הנחל תותר זכות מעבר עבור רשות הניקוז לצורך תחזוקת הנחל.

4.4	שם ייעוד: שטח פתוח ומבנים למוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
א.	יותר מבנים ומוסדות ציבור כולל שטחים פתוחים ומגוונים.
4.4.2	הוראות
א.	פיתוח השטח מותנה בעריכת תוכנית פיתוח על ידי יועץ נוף בה יוצגו אלמנטי הפיתוח, נטיעות וצמחייה מתוכננת.

--	--

4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
א.	שביל פתוח למעבר ולתשתיות

	הוראות	4.5.2
השביל יפותח לפי תוכנית הכוללת פרטי פתוח ותשתיות.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (באחוזים)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחם	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים 'א'	200-202	500 או כפי שמחזיק כל אחד מהבעלים ערב אישור תשריט חלוקה ולא פחות מ-300 מ"ר	80%	20%	-	-	100	60	9	2	(1)	לפי הקיים בתשריט	3 או לפי בתשריט	3 או לפי בתשריט	3 או לפי בתשריט		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	416	1000 מ"ר	90%	20%	-	-	110	70	11	3	-	4	3	3	3		

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.2 תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4

תנאים למתן היתר לבניה

- א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:
תנאי למתן היתר לבניה חדשה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. ביוב:
- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
 - אישור תשריט חלוקה תואם לתוכנית וכן אישור תשריט לצורכי רישום.
- ו. אישור תשריט הפקעות.

תנאים למתן טופס 4

- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
- ב. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

6.3 עיצוב ארכיטקטוני

- א. כללי
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
 2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

- ג. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- ד. חזית חמישית
בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
- ה. צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. חצרות שרות
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).
- ז. דודים
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.4 תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א. ביוב
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.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תיקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מרחב מוגן / מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תו 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 יד 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.

6.5 חלוקה ורישום

6.4 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.
- ב. החלוקה המסומנת בתשריט המצב המוצע/נספח הבינוי הנה עקרונית ומנחה בלבד.
- 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.
- ד. בתשריטים לצורכי רישום אשר יוכנו יתקבל מענה לחלקים שהם בבעלות המדינה באופן יחסי במתחם
- ה. אישור תשריט חלוקה תואם לתוכנית וכן אישור תשריט לצורכי רישום

6.6
חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדו מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

השטחים המיועדים כשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להפקעה לפי סעיפים 188-189 לחוק השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית.

6.8 חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.9 הוראות ניקוז

א. בתחום מגרשי המגורים ישמר שטח של 15% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי.

ב. שטחים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול 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.

ד. דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 סילוק פסולת עפר ובניה

1. 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:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 3. חציבה ומילוי
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר 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 אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעוצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.11 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12 חיזוק מבנים

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.13 מבנים להריסה

המבנים, סככות המסומנים להריסה בגוף התשריט מיועדים להריסה ויההרסו על ידי מבקשי ההיתר.

6.14 עתיקות

- מקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 - ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.15 הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- ב. עצים לשימור:
 - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

