

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 356-0409417**

**לשכת הרווחה**

**חיפה**

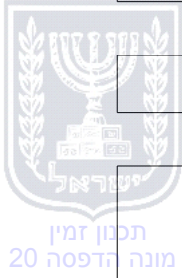
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל**

**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

הקצאת שטח בשכונת יד לבנים למבני ציבור בסמוך למבני ציבור קיימים . שכונת יד לבנים נמצאת בדופן הצפון מערבית של הכפר והינה שכונה חדשה יחסית והקיימת בתחום התכנית המאושרת וגובלת בשכונת "אל ונסה" בצפון, ו מבני ציבור אלה מיועדים להזין את שכונת יד לבנים והשכונות הצמודות לה בכפר וכמו כן שכונת " אל ונסה" המתפתחת והנמצאת בתהליכי תכנון מתקדמים. ולפי כך נחוץ וחשוב ביותר להקצות מגרשים אלה בתכנית זו למבני ציבור - לשכת רווחה, גני ילדים, מעון יום, פונקציות שנחוץ להקימן לרווחת הכפר והתושבים ולחלקן כבר קיימות הרשאות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית לשכת הרווחה

ומספר התכנית

מספר התכנית 356-0409417

6.307 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	רכס הכרמל
קואורדינאטה X	204000
קואורדינאטה Y	733875

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת יד לבנים נמצאת בדופן הצפון מערבית של הכפר והינה שכונה חדשה יחסית והקיימת בגבול התכניות המאושרות וגובלת בשכונת "אל ונסה" בצפון, שני המגרשים נמצאים בכיוון החלק הגבוה מהכביש. הקרקע הטבעית הקיימת הינה בשיפוע תלול וקשה, הנקודה הגבוהה ביותר במגרשים הינה כ- 20 מ' גובה מפני הכביש,

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

יד לבנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12652	מוסדר	חלק		75, 82, 108, 115

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

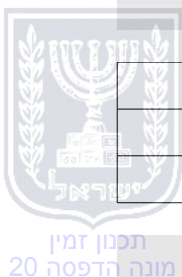
מספר גוש	מספר גוש ישן
12652	11520

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עד / 120	101, 202
עד / 2008 / 6	1001

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/1995	1899	3187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 120 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 120
20/05/1998	3737	4646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 202 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 202
26/06/2011	5098	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 300
16/09/2010	23	6135	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 6/2008 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 6/2008
12/08/1999	5130	4794	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ במ/ 130

הערה לטבלה:

356-0273458 - שכונת אלונסה - כפיפות



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נזיה חירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נזיה חירי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	26/10/2017	נזיה חירי	02/11/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		29/10/2017	רוחי קודסי	25/09/2014	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17/09/2017	נזיה חירי	18/10/2014	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		sulieman.na@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		sulieman.na@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		sulieman.na@gmail.com
בבעלות רשות מקומית			דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		sulieman.na@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נויה חירי		אדריכל נזיה חירי	חיפה	התורן	7	04528175		naz260264@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	29927		נצרת	רח 0206		077-4551378	077-5270630	
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
כניסה קובעת	הכניסה הקובעת למבנה תהיה 353.5 מפני הים.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקצאת שטח בשכונת יד לבנים למבני ציבור בסמוך למבני ציבור קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מכביש ומגורים למבני ציבור ושביל משולב.

2. קביעת הוראות בנייה, קווי בנין, קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.

3. הגדלת אחוזי בניה.



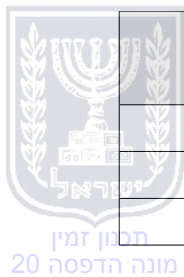
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.307



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,422		+3,648.4	1,773.6	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-6	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-1,120	1,120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5
מבנים ומוסדות ציבור	2,1
שטח ציבורי פתוח	10

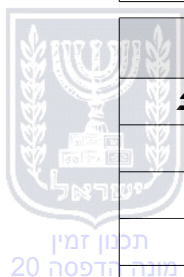
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,752.1	43.63
מבנים ומוסדות ציבור	2,217.1	35.15
מגורים ב'	1,338	21.21
<b>סה"כ</b>	<b>6,307.2</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,526.19	24.20
מבנים ומוסדות ציבור	4,641.23	73.59
שטח ציבורי פתוח	139.83	2.22
<b>סה"כ</b>	<b>6,307.24</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לשכת רווחה ו/או פונקציות רווחה ו/או בית קשיש ו/או גני ילדים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. כל קיר תומך מוצע לא יעלה על 1.8 מעל פני קרקע טבעית.</p> <p>2. מתחת לפני קרקע טבעית, תותר בניית קיר בגובה הנדרש בהתאם לפיתוח המגרש.</p> <p>3. תותר התחברות לשביל הציבורי ממערב (מדרגות) בכל מפלס נחוץ לפי הצורך התכנוני.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5 (4)	4	3 (3)	1 (3)	2	4 (2)	22 (1)	50	1694	68	350	2250	2424	1	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4		4					887	3104	2217	2	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערה ברמת הטבלה:

1. הכניסה הקובעת לבנין הינה במפלס +6.60 (ראה חתך א-א בנספח הבינוי)
2. נספח החניה מתאים למוצג בנספח הבינוי המוצע ושמיציג את הבינוי בתא שטח 2 ואת הקיים בתא שטח 1, ההנגשה מתקיימת בשני תאי השטח 1 ו-2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הכניסה הקובעת לבנין הינה במפלס +6.60 (ראה חתך א-א בנספח הבינוי).
  - (2) הבנין מחולק לשני גושים:
- עם אופציה לחבר בין שני הגושים בבנין נוסף ובכך יהפוך כל הבינוי למבנה אחד.
- מס הקומות הכולל לא יעלה על 4 קומות מעל הכניסה הקובעת..
- (3) קו בנין לקומת חניה יהיה 0..
  - (4) קו בנין לקומת חניה יהיה 2 מ'..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, רמפות וכניסות פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', לאשור הועדה המקומית. 2. מתן היתר בניה מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מתן היתר בניה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס הועדה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2195/0 "דאלית אל-כרמל" י"פ : 444 עמ' 27 מיום : 19.9.1996 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ותחובר לדרך הגובלת על פי נספח תנועה וחניה. 2. מספר מקומות חניה יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה 3. החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח. 4. מבנה החניה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה העיקרי ויהווה שלמות אחת. 5. יותר שימוש בגג מבנה החניה כמרפסת. 6. ההנגשה מתקיימת בשני תאי השטח 1-2</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה: 1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5

## איכות הסביבה

למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, האמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.

ב. סילוק פסולת יבשה:

1. תנאים למתן היתר בניה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

2. לפני הוצאת היתרי בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

3. בהיתר הבניה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

4. בגמר הבניה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

5. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.

6. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

ג. עבודות עפר, חציבה ומילוי

תנאים לקבלת היתר בניה:

1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

2. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף 50% באמצעות גריסה.

3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

6.6

## חשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן מבמני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, צעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני תיבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 3.00 מ',

6.6

## חשמל

- ב.קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 2.0 מ',  
 תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ'.  
 ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :  
 תיל חשוף או מצופה : מהתיל הקיצוני -6.00 מ',  
 ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד : מהתיל הקיצוני - 2.0 מ'  
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : מציר הקו- 20.0 מ'  
 ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- מציר הקו -35.0 מ'  
 ז.כבלי חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני : 0.5 מ'  
 ח.כבלי חשמל מתח גבוה : מהתיל הקיצוני : 3 מ'  
 ט.כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת חשמל.  
 י. ארון רשת : מהתיל הקיצוני : 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל בלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. לקהמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל ..

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למועצה מקומית ומחלקת הניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.  
 ב.הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י מועצה מקומית ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן.  
 ג.מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק

## 1 אספקת מים

- א.מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י מועצה מקומית.  
 ב.לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם המועצה המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

6.7

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי המועצה המקומית.

ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות המועצה המקומית ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי המועצה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.

2. ביוב

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי המועצה המקומית.

ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור המועצה המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. ניקוז ותיעול

א. מי נגר עילי: מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.

ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

4. אצירת והרחקת אשפה

א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו במסגרת תוכנית הבינוי ויאושרו על-ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.8

**הוראות פיתוח**

א. עקרונות והנחיות תכנון הפיתוח:

- עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה
- יש להשתמש בצמחיה מקומית חורש א"י עצים מומלצים: אלון ואלה מינים שונים, כליל החורש, אדר סורי, מילה, עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תות תאנה וכול'. הגינון ייעשה תוך שילוב מיני שיחי וגיאופיטים. יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אקליפטוס
- שפכי בניה/חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית
- חומרי גמר חזית קירות תומכים יהיו בגמר אבן טבעית
- לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל האמצעים למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר לעבר לקוי הדיקור
- התימוך יהיה ע"י טרסות בגובה 2 מ' ויצירת ערוגות גינון ברוחב 1 מ' שתילת שיחים שמשותלים ומטפסים בעלי דימוי מקומי כגון: אלת המסמיק, רוזמרין, רפואי זוחל אזוביון רפואי, מיני ערערים
- היכן שיש טירסה 2 מ גובה



הוראות פיתוח	6.8
<p>תימוך ע"י טרסות בגובה 2 מ' ויצירת ערוגות גינון ברוחב 1 מ' שתילת שיחים שמשתלשלים ומטפסים בעלי דימוי מקומי כגון: אלת המסמיק, רוזמרין, רפואי זוחל אזוביון רפואי, מיני ערערים</p> <p>2. קיר תומך</p> <p>פיצול קיר גבוה ויצירת ערוגת גינון, שתילת שיחים שמשתלשלים ומטפסים בעלי דימוי מקומי כגון: אלת המסמיק, רוזמרין, רפואי זוחל אזוביון רפואי, מיני ערערים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, רמפות וכניסות פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', לאשור הועדה המקומית.</p> <p>2. מתן היתר בניה מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. מתן היתר בניה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית בנייה ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס הועדה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>4. מניעת מטרדים בעת הבניה: כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, האמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.</p> <p>5. תנאים למתן היתר בניה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>6. לפני הוצאת היתרי בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>7. בהיתר הבניה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>8. בגמר הבניה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה חובת מחזור פסולת בנין בהיקף 50% באמצעות גריסה.</p> <p>11. תנאי להיתר יהיה חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

13. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בסעיף 6.6.ד., מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

14. א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למועצה המקומית ומחלקת הניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י המועצה המקומית ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן.

15. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י המועצה המקומית.

ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם המועצה המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי המועצה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.

16. ביוב: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי המועצה המקומית.

17. ניקוז ותיעול: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

18. בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד הבניין, מעטפותיו ומערכותיו יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

6.10

**מקלטים**

לא יוצא כל רשיון לבניה חדשה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

6.11

**היטל השבחה**

היטל השבחה והיטלים אחרים ישולמו כחוק

6.12

**הוראות בזמן בניה**

1. בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד הבניין, מעטפותיו ומערכותיו יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

2. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בדיקות עמידה בתקנים אשר יבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.

3. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

4. תוצאות בדיקה המוכיחות עמידה בתקנים יהוו תנאי למתן אישורי אכלוס.

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20