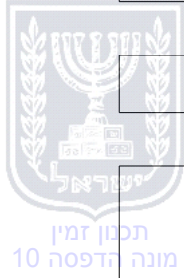


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0368753

שינוי ייעודי קרקע מאזור מלכה ותעשייה זעירה לאזור מגורים א' - כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית זו משנה שטח המיועד עפ"י ש/37 לאזור תעשייה ומלכה זעירה לשטח מגורים א' וזה עפ"י הבניה הקיימת בשטח .
שטח זה בנוי בבניית מגורים המתאים לאופי ורוח השכונה והסביבה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
שינוי ייעודי קרקע מאזור מלכה ותעשייה זעירה
לאזורמגורים א' - כרכור

מספר התכנית 308-0368753

1.2 שטח התכנית 4.654 דונם

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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199940	קואורדינאטה X
708640	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10075	מוסדר	חלק	67, 71	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1971	1235	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 17
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18
05/01/1978	842	2401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 170 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 170



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איאד חאג' פרח			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איאד חאג' פרח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/01/2017	איאד חאג' פרח	18/01/2017		לא

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	אביאל מנשה		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	04-6373221		aviad_m@i ce.co.il
	פרטי	ברוריה מנשה		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	04-6373221		aviad_m@i ce.co.il
	פרטי	צופית ניסנקורן		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	077-3376260		amalya49@ walla.com
	פרטי	דוד פרץ		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	077-3376260		amalya49@ walla.com
	פרטי	עמליה פרץ		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	077-3376260		amalya49@ walla.com
	פרטי	אברהם קלימיאן		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	04-6373483		orlykalimia n@gmail.co m
	פרטי	לילה קלימיאן		חלקה 67	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	04-6376483		orlykalimia n@gmail.co m
	פרטי	מאיר שירי		חלקה 71	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	077-3376260		amalya49@ walla.com
	פרטי	שושנה שירי		חלקה 71	פרדס חנה- כרכור	נעורים (1)	50	077-3376260		amalya49@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הנעורים 54-50 פרדס חנה כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביאל מנשה		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	04-6373221		aviad_m@ice.co.il
פרטי	ברוריה מנשה		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	04-6373221		aviad_m@ice.co.il
פרטי	צופית ניסנקורן		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com
פרטי	דוד פרץ		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com
פרטי	עמליה פרץ		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com
פרטי	אברהם קלימיאן		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	04-6373483		orlykalimian@gmail.com
פרטי	לילה קלימיאן		חלקה 67	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	04-6376483		orlykalimian@gmail.com
פרטי	מאיר שירי		חלקה 71	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com
פרטי	שושנה שירי		חלקה 71	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com

(1) כתובת: רח' הנעורים 54-50 פרדס חנה כרכור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עודד ארבל		חלקה 71	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com
בעלים	אייל דורון יעקובסון		חלקה 71	פרדס חנה-נעורים (1)	כרכור	50	077-3376260		amalya49@walla.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		תלמה יעקובסון	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		עובד לדין	בעלים
aviad_m@ice.co.il		04-6373221	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		אביאל מנשה	בעלים
aviad_m@ice.co.il		04-6373221	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		ברוריה מנשה	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		צופית ניסנקורן	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		רינה סולר	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		רות פלסקובסקי	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		דוד פרץ	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		עמליה פרץ	בעלים
orlykalimian@gmail.com		04-6373483	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		אברהם קלימיאן	בעלים
orlykalimian@gmail.com		04-6376483	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 67		לילה קלימיאן	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		מאיר שירי	בעלים
amalya49@walla.com		077-3376260	50		פרדס חנה- נעורים (1) כרכור	חלקה 71		שושנה שירי	בעלים

(1) כתובת: רח' הנעורים 54-50 פרדס חנה כרכור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איאד חאג' פרח		איאד חאג' פרח	אום אל- פחם	אום אל-פחם		046110188		hagfarah.eyad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
מגורים א'	מבני מגורים עפ"י התכניות החלות על השטח
קווי בניין	קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתוכנית זו. בין הקו ובין גבול המגרש הבניה אסורה למעט הקבוע בהוראות התוכנית זו ובתקנות התכנון ובניה.

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 יעודי קרקע מאזור מלכה ותעשייה זעירה לאזור מגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מאזור מלכה ותעשייה זעירה לאזור מגורים א'.
2. קביעת קווי בניה.
3. קביעת הוראות בניון.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

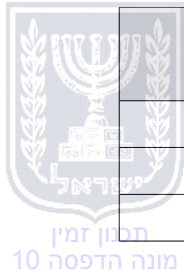


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.654



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+9		יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי 180.0 מ"ר לכל יח"ד.	1,620		+1,620		מ"ר	מגורים (מ"ר)
			-3,504.27	3,504.27	מ"ר	תעסוקה (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	67A, 710B
מגורים א'	67B, 67C, 67D, 67E, 71B, 71C, 71D, 71E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	71B, 71C, 71D, 71E
להריסה	דרך מאושרת	710B
להריסה	מגורים א'	71B, 71C, 71D, 71E
קו בנין מתוכננת קודמת	מגורים א'	67B, 67C, 67D, 67E, 71B, 71C, 71D, 71E

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלכה ותעשייה זעירה	4,388.4	94.27
דרך מאושרת	266.8	5.73
סה"כ	4,655.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	266.8	5.73
מגורים א'	4,387.6	94.27
סה"כ	4,654.4	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	545.49



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים למגורים דו קומתיים הכוללים דירות צמודות קרקע .</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 30.0 מ"ר לכל יח"ד, בקומת קרקע כחלק מיחידת הדיור ועשומש לבעלי מקצוע הגרים באותו מבנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>1. היקף המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.</p> <p>2. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה. ולא תהיה לו דלת חיצונית.</p> <p>3. בכל המרתפים תיבנה לפחות חצר אנגלית אחת לצורכי אוורור. מפלס תחתית חצר אנגלית יכול להיות בגובה רצפת מרתף. החצר תותחם בגדר בטיחות לפי התקן ותתאפשר יציאה ממרתפים אל חצר אנגלית. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות ממפלס החצר אל תוך החצר אנגלית. גבול חצר אנגלית יוכל להיות עד כ- 1 מטר מקו המגרש הגובל בחלקת שכן.</p> <p>4. שטח המרתף יחשב כשטח עיקרי מלבד אם ינוידו אליו שטח המחסן ו/או ממ"ד.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תנאי להיתר בניה רישום הערת הזהרה לעניין זיקת ההנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, זיקת ההנאה תישאר פנויה מכל בינוי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות מגוננות, שבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות לחלוקת דואר, מעבר לקווי תשתית, ריהוט רחוב ועמודי תאורה.</p>
4.2.2	הוראות



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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											שרות					עיקרי
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	440	67B	מגורים אי'		
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	380	67C	מגורים אי'		
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	376	67D	מגורים אי'		
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	368	67E	מגורים אי'		
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	2	50	460	(5) 100	(4) 360	876	71B	מגורים אי'		
4	3	3	3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	699	71C	מגורים אי'		
4	3	3	(6) 3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	570	71D	מגורים אי'		
4	(6) 3	3	(7) 3	(3) 1	(2) 2	(1) 7	1	50	230	50	180	656	71E	מגורים אי'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8.5 לגג משופע.
- (2) לא כולל עליה לגג.
- (3) שטחי הבניה של המרתף יהיו ע"ח השטחים העיקריים העל-קרקעיים..
- (4) 180.0 מ"ר לכל יח"ד..
- (5) 50.0 מ"ר לכל יח"ד..
- (6) או עפ"י המסומן בתשרית לכל הבניה הקיימת..
- (7) או עפ"י המסומן בתשרית לכל הבניה הקיימת..






תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.
6.3	חשמל
	<p>6.11.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. 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/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>ב. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.</p> <p>ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>6.11.2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והכמה מחברת החשמל.</p> <p>6.11.3. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית ת קרקעית. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח החשמל והתקשורת. כמו כן, ימוקמו חדרי השנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים. קווי ההולכה (מתח עליון 161 ק"ו) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים בהתאם לחלופה שתקבע בוועדה המחוזית חיפה ובתאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>6.11.4. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p>
6.4	ניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>6.5</p> <p>תוכנית פיתוח לבקשת היתר הבנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן: תוכניות הפיתוח יוכנו, ויוגשו בקני"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות. יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיקום גומחות ומבני מסתור למתקני גז ואשפה, ארונות חשמל תקשורת ומוני מים, מסתורי כביסה, מכלי סולר, מנועי מערכות חימום/מיזוג, תאורה, מספר מואר לבית, תחנות השנאה וכיו"ב. 6. תוכנית פיתוח תכלול: א. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה ב. חזיתות המבנים הכוללים ציון חומרי הגמר וגוניהם ג. פרישות מגרשים. ד. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה ה. פרישת קירות ו. תכנית עבודות עפר ז. פרטי פיתוח ח. תכנית צמחיה ועצים ותכנית השקיה לאזורי מוסדות ציבור, מסחר, לחניונים ולשפ"פ ט. תכנית מדידה מעודכנת והתייחסות לעצים קיימים בשטח י. בתכנית יסומן מיקום נטיעת עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר של המגרש (כולל שטחי הבניה).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>6.6</p> <p>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 בפני 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.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>6.7</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 קווי 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 זו כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>

פיתוח תשתית	6.7
<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. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>	

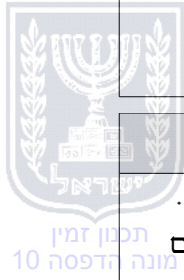


תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1: 250 לפחות על בסיס תכנון המבנים בק.מ. 1: 100 שתוגש על מתחם שלם ותכלול את מגרשי הבניה במתחם והאזורים הגובלים בו. תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר ינתן לחלק מהזכויות.</p> <p>תכנית הבינוי לביצוע תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן:</p> <p>א. בנושא בינוי:</p> <p>העמדת הבניינים במגרש.</p> <p>בנושא עיצוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסות פיתוח של הבניינים. 2. הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג. 3. תוכנית חזיתות המבנים הפונות לרחוב תוכן בק.מ. 1: 100 ותתייחס לכל המתחם. בתוכנית החזיתות יפורטו מפלס הרחוב וגבהים של הבניינים. <p>ב. בנושא פיתוח:</p> <p>תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימן מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הכבישים העירוניים. 2. סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין. 3. פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב). 4. מיקום פילרים וצוברי גז. 5. פירוט מבני עזר בתחום המגרש. 6. אם נמצאים עצים בוגרים בתחום התכנית: יש לפעול לפי סעיף 83ג' תיקון 89 לחוק התכנון והבניה <p>בסמכות הוועדה המקומית להוסיף דרישות על רשימה זו, אך לא לגרוע ממנה.</p> <p>ג. הריסת כל הבניה החורגת והמסומנת להריסה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול</p>	

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>בחומרי חפירה ומילוי. לא תותר שפיכת קרקע מעבר לקוי גבול מגרש. קירות תמך יבוצעו בד בבד עם מילויי קרקע במגרשים, באופן שימנע לחלוטין שפיכת עודפי קרקע אל מעבר לגבולות המגרש</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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

7.2 מימוש התכנית

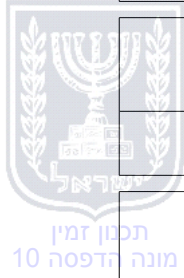
מידית



8. חתימות

	שם: אביאל מנשה	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: ברוריה מנשה	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: צופית ניסנקורן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: דוד פרץ	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: עמליה פרץ	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: אברהם קלימיאן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: לילה קלימיאן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: מאיר שירי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71			
	שם: שושנה שירי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71			
	שם: אביאל מנשה	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: ברוריה מנשה	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			
	שם: צופית ניסנקורן	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67			

יזם	שם: דוד פרץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		
יזם	שם: עמליה פרץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		
יזם	שם: אברהם קלימיאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		
יזם	שם: לילה קלימיאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		
יזם	שם: מאיר שירי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
יזם	שם: שושנה שירי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: עודד ארבל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אייל דורון יעקובסון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: תלמה יעקובסון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: עובד לדין	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 71 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אביאל מנשה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ברוריה מנשה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלקה 67 חתימה:		



שם: צופית ניסקורן שם ומספר תאגיד: חלקה 67	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רינה סולר שם ומספר תאגיד: חלקה 71 977263	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רות פלסקובסקי שם ומספר תאגיד: חלקה 71 241677	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דוד פרץ שם ומספר תאגיד: חלקה 67	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: עמליה פרץ שם ומספר תאגיד: חלקה 67	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אברהם קלימיאן שם ומספר תאגיד: חלקה 67	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: לילה קלימיאן שם ומספר תאגיד: חלקה 67	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מאיר שירי שם ומספר תאגיד: חלקה 71	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שושנה שירי שם ומספר תאגיד: חלקה 71	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: איאד חאג' פרח שם ומספר תאגיד: איאד חאג' פרח	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

