

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0137497

איחוד וחלוקה חדשה - בהסכמת הבעלים לחלקה 1 גוש 20301 בכפר מושירפה



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 התוכנית הינה יצירת שני מגרשים המיועדים לבניני ציבור וזאת עקב דיונים בועדה המחוזית בהקשר לאופי פרישת שטחי הציבור בחלקה התוכנית מציעה פרישה מחדש של מיקום שטחי ציבור אשר נעשה בתאום עם הרשות וכן הסדרת מיקום תוואי דרך שהיה פרוש בשטח תלול בלתי ניתן לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה חדשה- בהסכמת הבעלים לחלקה 1 גוש  
20301 בכפר מושירפה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
354-0137497

שטח התכנית  
21.486 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 5

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	214512
קואורדינאטה Y	717630

### 1.5.2 תיאור מקום

מושרפה מעלה עירון

### 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	אגבריה-מושירפה	א5	2

שכונה מושרפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20301	מוסדר	חלק	1	

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
ען/960	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 960	שינוי	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה	6255	5096	26/06/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן מחאמיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/11/2018	חסן מחאמיד	17/05/2013	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		02/08/2016	חסן מחאמיד	19/03/2014	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		18/02/2017	עבדאלרחמן מחאמיד	25/01/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא		02/08/2016	חסן מחאמיד	07/04/2013		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)	2 א	04-6358424	04-6354871	
	פרטי	קאסם ואחירים לפי נסח טבו אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה עירון 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)	2 א	04-6358424	04-6354871	
פרטי	קאסם אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

(1) כתובת: מעלה עירון סאלם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)	2 א	04-6358424	04-6354871	
בעלים		קאסם ואחירים לפי נסח טבו אגבאריה			מעלה עירון	אגבריה- מושירפה		04-6358745	04-6358744	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

(1) כתובת : מעלה עירון 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	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(1)				arch.hasan@gmail.com
	מודד	עבדללה זיר	10514		אום אל- פחם	(2)	2 ב	050-3475815		
	יועץ תחבורה	עבדאלרחמן מחאמיד	10543		בסמ"ה	(3)	3 ב	04-6359754	04-6358424	

(1) כתובת : מכרבית.

(2) כתובת : מחאמיד.

(3) כתובת : מעאוייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה לתכנון ובניה מחוז חיפה
ועדה מקומית	ועדה לתכנון ובניה עירון

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

הסדרת החזקה והחלוקה בין הבעלים  
יצירת בסיס חוקי לרשוי מבנים קיימים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
2. הקטנת קווי בניין למבנים קיימים
3. שינוי הוראות בדבר בינוי

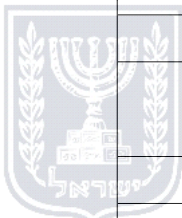


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101, 100
דרך מוצעת	102
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501, 500
מגורים א'	422 - 400
מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	701, 700
שביל	201, 200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101, 100
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	416 - 408

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מגורים א'	407, 405, 404, 400
להריסה	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	700
להריסה	שביל	201

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,912.36	18.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,041.3	9.50
מגורים א	14,060	65.44
מגורים ב 1	1,307	6.08
שביל	164.52	0.77
<b>סה"כ</b>	<b>21,485.18</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,877.3	8.74
דרך מוצעת	2,035.06	9.47
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,041.3	9.50
מגורים א'	14,060.64	65.44
מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	1,307.34	6.08
שביל	164.52	0.77
<b>סה"כ</b>	<b>21,486.15</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים וחנויות, מסחר ומלאכה זעירה הכוללת שימוש במכונות עד חצי כח סוס בלבד, אחסון, חניה וחניה מקורה, מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתוכניות תקיפות קודמות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	מסחר ומשרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ מ ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן. יותר משרדים שלא לפי סעיף א בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור מסחר חנויות ומלאכה ושטחי שרות להם יותרו בקומת קרקע בלבד היתר למלאכה ואחסון שלא לצורכי מסחר /מגורים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחודה הסביבתית שטחים שאינם לצורכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סכ"ה אחוזי הבניה המותרים
4.2	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל
4.2.1	שימושים
	יעוד מבוטל ולא קיים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	יעוד מבוטל ולא קיים
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
	מבני דת וחינוך, קיוסקים, קפטריה, מזנון בהיקפים קטנים לשירות התלמידים, מוסדות דת בהתאם לצורך, מוסדות בריאות ממשלתיים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	הבניה תעשה לפי תכנית בניה ותוכנית פיתוח שתאושר יל ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. שטח זה יופקע וירשם על שם הרשות אישור תכנית בניוי ופיתוח לכל שטח המגרש המוקצה למהנה ציבור תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח הנופי לא תותר הקמת גדר סביב בניין ציבורי אלא רק קיימת לכך דרישה מפורשת של משרד החינוך או משטרת ישראל



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל          יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטובוסים ספסלי ישיבה וכדומה          גינון          חניה          תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים          גשרים, מעברים תת קרקעיים להולכי רגל</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל          מתקני רחוב גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך          תשתיות ומתקנים הנדסאיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל          יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטובוסים ספסלי ישיבה וכדומה          גינון          חניה          תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים          גשרים, מעברים תת קרקעיים להולכי רגל</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל          מתקני רחוב גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך          תשתיות ומתקנים הנדסאיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר</p>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר הולכי רגל          גינון</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>רוחב מינימלי לשביל יהיה 3 מ</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
5 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (1)	3	11		50			15%	100%	1041	500	אחר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (1)	3	11		50			15%	100%	1000	501		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	650	400		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	520	401		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	520	402		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	600	403		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	550	404		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	550	405		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	550	406		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	580	407		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	4	50			10%	80%	850	408		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	700	409		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	600	410		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	650	411		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	570	412		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	650	413		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	660	414		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	600	415		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	570	416		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	850	417		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	540	418		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	540	419		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	540	420		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	550	421		מגורים א'
3	3	3	3	3	11	3	50			10%	80%	506	422		מגורים א'
5 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (1)	3	11	5	50			10%	100%	794	700		מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	3	50			10%	100%	500	701		מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל

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:

כל בניה חדשה בשטח פנוי חדש קווי הבנין יהיו לפי הוראות תוכנית זו  
גודל מגרש מינימלי בכל אחד מהיועדים יהיה לפי ען/960 או לפי טבלה זו הקטן מביניהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין צדדי 3 או כמסומן בתשריט או כפי שקיים בפועל.
- (2) קו בנין צדדי 3 או כמסומן בתשריט או כפי שקיים בפועל.
- (3) קו בניין אחורי 3 או כפי שמסומן בתשריט או כפי קיים בפועל.
- (4) קו בניין קדמי 5 או כמסומן בתשריט וברוזטה של הדרך הגובלת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>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.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים, ואגרות ) ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר ).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי.</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיכדר איזון ?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	



<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ב. 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><b>6.3</b></p>														
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.4</b></p>														
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.5</b></p>														
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )</td> <td>20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )</td> <td>35.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</td> <td>1.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> </table> <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>	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><b>6.6</b></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														



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18





תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



	הוראות פיתוח	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>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 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. גדרות, שערים וקירות תמך - חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית. - גובה הגדר 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</p>	<p>1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>2</p>

6.7 הוראות פיתוח	6.7
<p>- גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.</p> <p>- שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.</p> <p>- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.</p> <p>- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי גמר וגווניים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. חומרי גמר על פני השטח</p> <p>- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.</p> <p>- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.</p> <p>- 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.</p> <p>- פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>ה. הפרשי גובה</p> <p>הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים.</p> <p>ו. תאורת חוץ</p> <p>תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכננה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. תכנית פיתוח</p>	
<p>לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>א. 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>	

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

<b>6.9</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</li> <li>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 מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008</li> </ol>

<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.11</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	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. <ol style="list-style-type: none"> <li>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</li> <li>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.</li> <li>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</li> <li>ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</li> </ol>

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	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'. <ol style="list-style-type: none"> <li>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</li> </ol>

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ביוב</li> <li>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון</li> </ol>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי 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.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית לתת ליגיטמציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :</p> <p>א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .</p> <p>ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן ליגיטמציה למבנה הקיים .</p> <p>תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקוונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית</p>	<p><b>6.16</b></p>



<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.
	מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה , יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	מתן היתרי להתחלת בניה	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך כהנחיה מנחה

