

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0525626

מתחם B שכונת אסקנדר אום אל פחם

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

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם B אשר נקבע בתכנית ענ/301 . המתחם כולל חלק משכונת אסכנדר באום אל פחם , שכונה הררית בנקודה הגבוהה באום אל פחם , גובה אבסולוטי 507-520 מטר מפני הים . השכונה בנויה כולל מערך דרכים חלקי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם B שכונת אסקנדר אום אל פחם

מספר התכנית 354-0525626

1.2 שטח התכנית 27.893 דונם

1.4 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	215488
קואורדינאטה Y	713400

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אסקנדר באום אל פלם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות: אום אל-פחם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אסקנדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20433	מוסדר	חלק	32-37, 43	39

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
ענ/ 301	B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2012	3988	6416	התכנית כפופה לעניין השימושים לתכנית ענ/ 379 . תכנית זו משנה רק את האמור בה ואת ויתר בהוראות תכנית ענ/ 379 ממשיכות לחול .	שינוי	ענ/ 379



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 גבארין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד גבארין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	20: 58 25/12/2018	יוסף אגבאריה	25/12/2018	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שומה לטבלאות הקצאה ואיזון	20: 58 25/12/2018	יוסף אגבאריה	25/12/2018	12		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי וחתך טיפוסי בקני"מ 1: 500	19: 20 10/07/2017	ריאד מחאגינה	10/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תנוחה וחתכים לאורך ולרוחב	21: 16 18/11/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	17/11/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	תשריט מצב מאושר	23: 16 26/04/2017	ריאד מחאגינה	26/04/2017		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

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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עירייה	אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		
בעלים		פרטיים בעלים		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוחמד גבארין			אום אל-פחם	שכ אלמידאן	1			m.taiseer@hotmail.com
	עורך ראשי	ריאד מחאגינה		ריאד מחאגינה אדריכל	אום אל-פחם	אום אל-פחם		046316654		spaziotempo@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל-פחם	(1)	25	04-6112341	04-6315036	akyos1@gmail.com
מהנדס	מודד	מוחמד מחאגנה	1205	מחאגנה מוחמד	אום אל-פחם	(2)	1 א			
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל-פחם	(3)	1	04-6114077	04-6114077	sigma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 2240

אום אל פחם 30010.

(2) כתובת: אום אל פחם.

(3) כתובת: ת.ד. 459 מועאויה - בסמ"ה.



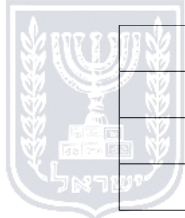
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית 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**

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בין הבעלים.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין לענין מבנים קיימים.
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי.
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
5. תוספת יח"ד.
6. תוספת אחוזי בניה 7%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	50 - 20
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
דרך מאושרת	824 - 820
דרך מוצעת	833 - 830
דרך משולבת	841, 840

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	30 - 20
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	50, 49, 43, 42
מבנה להריסה	דרך מאושרת	824, 822 - 820
מבנה להריסה	דרך משולבת	841, 840
מבנה להריסה	מגורים א'	47 - 44, 42 - 39, 32, 20
קו בנין עילי	דרך מאושרת	824
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
קו בנין עילי	מגורים א'	50 - 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	824, 822 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	832 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	841, 840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	50 - 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,317	15.48
דרך משולבת	507	1.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,338	4.80
מגורים א'	21,721	77.90
סה"כ	27,883	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,042.94	14.50
דרך מוצעת	202.59	0.73
דרך משולבת	507.03	1.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,338.08	4.80
מגורים א'	21,784.66	78.15
סה"כ	27,875.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג .</p> <p>2. מעונות לפי סעי' "א63" לחוק .</p> <p>3. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים , מרפאות ומשרדים לרופאים , עורכי דין , מהנדסים , רואי חשבון , יועצי ביטוח , אומנים , ספריות וכד' , כל זה כאשר השטח לא יעלה על תכסית הקרקע ובדירת מגורים לא יעלה על 25% משטח הדירה .</p> <p>4. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי המגורים כגון מעונות וגני ילדים , מרפאות , משרדים ציבוריים וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר ניתן לחלק את המגרש לשני תאי שטח בתנאי להכנת תשריט חלוקה למגרש על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה .</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם , מועדונים שכונתיים , מתנ"סים , תחנות בריאות המשפחה , טיפת חלב , מרפאות למיניהם , בתי ספר , גני ילדים ולכל מטרה מהמטרות המנויות בסעיף 188 לחוק .</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הנו איחוד שני תאי השטח 400 ו- 401 למגרש אחד .</p> <p>הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח לארח איחוד שני המגרשים תוך מיצוי מלוא זכויות הבניה .</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון , חניה , מתקני דרך , ריהוט רחוב .</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לתחום הדרך ייועדו להריסה כתנאי למתן היתר בניה .</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לתחום הדרך ייועדו להריסה כתנאי למתן היתר בניה .</p>
4.5	דרך משולבת

4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לתחום הדרך ייועדו להריסה כתנאי למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות		
5	5	5	5				40	30%	90%	(1) 1339	401 - 400		מבנים ומוסדות ציבור	
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 423	20	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	2	33	(2) 33	97%	(1) 352	21	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	4	33	(2) 33	97%	(1) 627	22	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 421	23	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 451	24	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	2	33	(2) 33	97%	(1) 414	25	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 485	26	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 488	27	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 469	28	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 479	29	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 469	30	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	6	33	(2) 33	97%	(1) 1019	31	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	8	33	(2) 33	97%	(1) 1307	32	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	5	33	(2) 33	97%	(1) 849	33	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	10	33	(2) 33	97%	(1) 1668	34	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 492	35	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	4	33	(2) 33	97%	(1) 618	36	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 530	37	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	6	33	(2) 33	97%	(1) 1019	38	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 463	39	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 446	40	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 437	41	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	15	33	(2) 33	97%	(1) 2512	42	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	5	33	(2) 33	97%	(1) 798	43	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 441	44	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 429	45	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	9	33	(2) 33	97%	(1) 1502	46	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	3	33	(2) 33	97%	(1) 488	47	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	4	33	(2) 33	97%	(1) 670	48	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	2	33	(2) 33	97%	(1) 413	49	מגורים א' מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	13	6	4	33	(2) 33	97%	(1) 583	50	מגורים א' מגורים א'

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:

- א. ניתן להקים קומת מרתף, במפלס שמתחת לכניסה, ובלבד שהשטח לא יחרוג מקווי הבניין של המבנה, שטחי המרתף לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ב. לפחות 20% משטח המגרש למגורים יהיה פנוי מכל בינוי למטרות חלחול.
- ג. ניתן לנייד שטחים מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- ד. חישוב של שטחי הבניה במ"ר למגרש, יהיה בהתאם לאמור בטבלת הזכויות.
- ה. קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות מותרים מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.
- (3) מעל קומת מרתף או קומת עמודים.
- (4) קומה לשטחי שירות.
- (5) קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית המתאר ו/או מהנחיות מרחביות לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת פתרון החניה בתחום המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בידי מגיש בקשה להיתר בניה, הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005.</p> <p>2. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, ייקבעו בהיתרי הבניה שיוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>3. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה, מילוי, אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. תאי שטח 400 ו- 401 יאוחדו למגרש אחד בשלב מתן היתר בניה לשימוש מבנה ציבור כהגדרתו בתכנית ענ/379.</p>	
6.5	חשמל
<p>כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עיליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p>	

6.5	חשמל
	<p>הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .</p> <p>מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p> <p>4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .</p>
6.6	ביוב
	<p>1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאשר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית .</p> <p>5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .</p> <p>6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p>
6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה 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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה , יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. 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>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז 2. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה. 3. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם, מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הוועדה. 2. אישור תכנית בנייה ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין, תשתיות פיתוח, מיצוי הבניה למלוא יחידות הדיור וזכויות הבניה . 3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הוועדה. 4. היתר בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413 . 5. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 400 ו- 401 הנו איחוד שני המגרשים למגרש אחד לשימוש מבנה ציבור כהגדרתו בתכנית ענ/379 .</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה " ? מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא . 2. שטחי הבניה ? הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ובהתקיים כל התנאים האלה במצטבר : א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) לעיל .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.13 מבנים קיימים	6.13
<p>3. קו בניין צדדי או אחורי ? הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין צדדי או אחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה .</p> <p>4. קו בניין קדמי ? הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים במצטבר :</p> <p>א. המבנה או חלק ממנו , גדרות המגרש , הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך .</p> <p>ב. רוב המבנים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה .</p> <p>ג. המבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו .</p> <p>5. הוועדה רשאית לאשר בקשה להיתר בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה או המגרש שבה מצוי המבנה ולמגרשים הגובלים שבו מצוי המבנה , ולאחר שניתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.</p> <p>6. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל , ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק , לעניין זה , יראו בהחלטת הועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה .</p> <p>7. תוספת בניה במבנים קיימים ? כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין .</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.</p>	

זכות מעבר לרכב	6.15
<p>בתאי שטח 50 ו- 42 מסומנת זכות מעבר אשר תשמש למגרשים 43+49+50 .</p> <p>זכות המעבר תירשם בלשכת הרישום כזכות מעבר לרכב .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	אישור תצ"ר .		
2	רישום הפקעות .		
3	ביצוע תשתיות .		
4	הפקת היתרי בניה .		

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה