

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0740639

איחוד וחלוקה במושרייפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2022

לאשר את התוכנית

20/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת הבאה לפרק קרקע בבעלות משותפת בין מספר בעלים. התכנית מציעה 187 יח"ד (בתוך כך 33 יח"ד קטנות בגודל 80-100 מ"ר, אחת בכל מגרש) ואחוזי בניה של 185-187%. הפירוק יעשה באמצעות טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שמטרתו הסדרת תכנון של מגרשי מגורים, הגדרת קווי בניין, אחוזי בנייה והסדרת תוואי דרך ושטחי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

איחוד וחלוקה במושריפה

שם התכנית

354-0740639

מספר התכנית

38.395 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215012
קואורדינאטה Y	717774

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים הנמצאת בחלקו המערבי של הכפר מושריפה. האזור מתאפיין בטופוגרפיה משמעותית ובעצי זית. באזור ישנם מספר בתי מגורים בנויים.

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

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון	מושיירפה		

מושריפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20346	מוסדר	חלק	142, 159-160, 164, 176	25

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

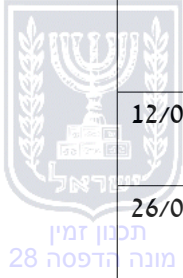
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תוכנית 354-07040639 כפופה לתמ"א 1.	כפיפות	תמא/ 1
26/06/2011		5096	6255	תוכנית 354-07040639 מחליפה את תוכנית ענ/960.	החלפה	ענ/ 960
18/08/2008		4402	5840	תוכנית 354-07040639 מחליפה את תוכנית ענ/597.	החלפה	ענ/ 597



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב לתוכנית איחוד וחלוקה במושריפה	09: 04 29/12/2020	ענבל אברהם	22/11/2020	12		מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניהול נגר עילי לתכנית איחוד וחלוקה במושריפה	09: 06 29/12/2020	ענבל אברהם	22/11/2020	21		מנחה	ביוב וניקוז
לא	שומה, טבלאות הקצאה ואיזון	09: 04 12/09/2022	מוחסן זחאלקה	12/09/2022	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	09: 07 29/12/2020	ענבל אברהם	22/11/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	09: 08 29/12/2020	ענבל אברהם	22/11/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	18: 54 07/07/2022	אילה רונאל	07/07/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	17: 53 07/07/2022	אילה רונאל	07/07/2022	1	1: 1250	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 28

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	02-5456149	02-5456149	a- haifa@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 548 קומת כניסה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים (1)	15	02-5456149	02-5456149	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 548 קומת כניסה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מדינה			רשות הפיתוח	חיפה	שד הפליים (1)	15	04-6558814	04-6558814	a-haifa@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים לפי רשימת בעלים כפי שמופיעה בטבלאות האיזון ובנסח הטאבו בתחום חלקה 25.

(1) כתובת: ת.ד. 548 קומת כניסה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת מים ביוב	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	04-6778733	inbaleng@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	כפר קרע		04-6355005		moh_zahalka @yahoo.com
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-3610021	04-6310021	mahmod33@ bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

איחוד וחלוקה מחדש של חלק מתחום התכנית - תוך הסדרת הבעלות על הקרקע לרבות הסדרת גבולות מגרשי מגורים. עפי פרק ג' סעיף ז' בחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלק מהחלקות בתחום התכנית ללא הסכמת הבעלים.
2. סה"כ התוכנית מציעה 187 יח"ד (154 יח"ד רגילות ו-33 יח"ד קטנות), וזכויות בנייה בהיקף של 185-187%.
3. הגדרה מחדש של גבולות יעודי הקרקע: מגורים, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
4. קביעת קווי בנין במגרשי מגורים.
5. קביעת אחוזי בנייה מרביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	33 - 1
מתקנים הנדסיים	500
שטח ציבורי פתוח	108 - 101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,415.38	14.18
מגורים	21,041	55.11
מתקנים הנדסיים	249	0.65
שטח ציבורי פתוח	11,475	30.06
<b>סה"כ</b>	<b>38,180.38</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,407.35	14.09
מגורים ב'	21,156.17	55.13
מתקנים הנדסיים	255.7	0.67
שטח ציבורי פתוח	11,555.7	30.11
<b>סה"כ</b>	<b>38,374.93</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישמש לצורכי מגורים. ב. יותרו שימושים נלווים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה. ג. במגרשים מס' 1-5 יותרו גם השימושים הבאים: מסחר, מלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כוח סוס.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b> 3. זיקת הנאה למעבר בין מגרשים מס' 2 ו-3 תירשם לטובת הרשות המקומית (בהתאם למסומן בתשריט התוכנית) לצורך ביצוע עבודות הנחה ותחזוקה של תשתיות ביוב וניקוז.
ב	<b>הוראות בניוי</b> מפלס ה 0,0 בכל אחד מתאי השטח, יהא כמפורט בנספח הבינוי. למרות האמור לעיל, תותר סטייה של חצי מטר ממנו בעת מתן היתר בנייה. זאת ובמקרה שגובה מפלס הכביש הגובל לא ישתנה.
ג	<b>מרתפים</b> תותר הקמת קומת מרתף בקווי הבניין העיליים ובלא יותר מ 80% מתכסית המגרש.
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מתקנים הנדסיים: תחנת טרנספורמציה, מגדל מים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b> על השימוש למגדל מים יחולו הוראות פרק המים בתמ"א 1 לעניין מתקני מים.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> גן ציבורי לרווחת התושבים הכולל גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקייה, פינות תצפית וכדומה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. פיתוח שטחי הציבור יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, השקיה, גינות, ניקוז, מעקות, מעברים לנכים, ריהוט גן מתקני משחקים לקבוצות גיל שונות, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום בו החוק מחייב. 3. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מפל	מפל	עיקרי	עיקרי					
3	3	3	3	1	5	16	11	(2) 40		(1) 55	22%	108%	1730	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	5	(2) 40		(1) 55	22%	108%	770	2	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	5	(2) 40		(1) 55	22%	108%	843	3	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	6	(2) 40		(1) 55	22%	108%	942	4	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	7	(2) 40		(1) 55	22%	108%	1231	5	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	481	6	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	645	7	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	508	8	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	507	9	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	5	(2) 40		(1) 55	12%	120%	694	10	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	466	11	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	6	(2) 40		(1) 55	12%	120%	936	12	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40	%	(1) 55	12%	120%	483	13	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	499	14	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	521	15	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	561	16	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	461	17	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	477	18	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	447	19	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	419	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	590	21	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	532	22	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	467	23	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	487	24	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	511	25	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	570	26	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	463	27	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	497	28	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	500	29	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	498	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	512	31	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	16	4	(2) 40		(1) 55	12%	120%	531	32	מגורים ב'	מגורים ב'

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								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	3	3	1	5	16	9	(2) 40		(1) 55	12%	120%	1389	33	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3		2			40				40	256	500		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. קווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בתשריט התכנית.

ב. גובה המבנים יימדד מפני קרקע סופית.

ג. בכל מגרש תתאפשר הקמת יח"ד קטנה אחת בנוסף ליח"ד הרגילות. שטח יח"ד הקטנה יהיה 80-100 מ"ר. שטחי הבנייה ליח"ד הקטנות יהיו במסגרת שטחי הבנייה לכל מגרש ומגרש.

ד. סה"כ יח"ד בתחום התוכנית-154 יח"ד רגילות ו-33 יח"ד קטנות.

ה. בכל מגרש מגורים תתאפשר הקצאת שטח לשימוש נלווה (מסחר, משרדים, מלאכה ביתית...) במסגרת שטחי הבניה המוצעים ולא יותר מ-15% לכלל השימושים הנלווים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת קומת מרתף בתחום קווי בניין עיליים.

(2) תותר תכסית תת קרקעית עד 80%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. קירות תומכים ומסלעות</p> <p>א. בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות יכלל שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.</p> <p>ב. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מטר. לא תותר תמיכה אחת בגובה שמעל 3 מטר.</p> <p>ג. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.</p> <p>ד. במקרה של מסלעות וסוללות עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר יעשו על פי תכנית נופית שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ה. קירות שגובהם עולה על 0.6 מטר יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>ו. קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח, סוג וצורות החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית.</p> <p>ז. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים יחופו בחומר קשיח בתואם לחיפוי מסדי הבניינים.</p> <p>ח. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ</p> <p>ט. במידה ויש צורך במעקה מעל לקיר יהיה המעקה בגובה הנדרש בתקנות התכנון והבניה או בתקן הישראלי ובדגם אחיד שייקבע לכל מתחם.</p> <p>י. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או דרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>י"א. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש למניעת דרדרת.</p> <p>מתקנים לפסולת ומתקנים נוספים בחצרות כדוגמת מתקני גז יותקנו בתוך קיר חזית המגרש הפונה לרחוב, בתוך נישה המאפשרת גישה למתקנים אלה מהרחוב.</p>
6.2	<p><b>חניה</b></p> <p>החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה</p>
6.3	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תעסוקות באזורי מגורים</p> <p>א. תעסוקות באזורי מגורים יותרו בתנאי שאינן מהוות מטרד סביבתי, בנושאים כגון זיהום אויר וריחות רעים, זיכום מים ו/או רעש ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בארובות לצורך פינוי מזהמים.</p> <p>ג. מקורות האנרגיה יהיו גז ו/או חשמל בלבד.</p> <p>ד. קרינה - עמידה בחוק הקרינה.</p> <p>ה. תעסוקות בתחום התכנית יעמדו במפלסי רעש באזור ב' על פי התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר.</p> <p>ו. לא יותר שימוש הכולל אחסון, ייצור, טעינה ופריקה של חומרים מסוכנים על פי חוק החומרים המסוכנים.</p>



<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום, מאושרת על ידי הועדה המקומית וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ'. הערה: במידה ובאזור הבינה 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: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- בכל מגרש יובטח שלפחות 70% מנגר של המגרש לא יופנה למערכת הניקוז היישובית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית או מכל גורם אחר שמוסמך לכך עפ"י דין. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>





<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב : תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבאירות והגורים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.9</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28