

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0550228

עארה צפון - פיתוח ודרכים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/03/2019

לאשר את התוכנית
13/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המועצה רוצה בהסדרת מעמד מקבץ מבני המגורים בחלק הצפוני בכפר עארה. תכנית זו נשענת ומתייחסת לתכנון המוצע בתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה ונמצאת בשלב גיבוש חלופה סופית אשר מייעדת מתחם תכנית זו לאזור מגורים. הרשות המקומית רואה בהתאמת תכנית זו לתכנית המתאר הכוללנית העיקרון שיוצר הבסיס ליוזמה ומאמינה שזו הדרך לאישור התכנית. שטח הכלול בתחום תכנית זו מהווה חלק ממתחם מס' 18 שבכוללנית, ואשר בגינו הוכנה תכנית שלדית שמחלקת אותו לשלושה מתחמים, ותכנית זו כוללת מתחם אי מתוך השלושה.

התכנית מציעה אישור פיתוח ומערכת דרכים שמהותו שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ב', מגורים ומסחר, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, דרכים משולבות ושביל.

כמותית התכנית מציעה הוספת 199 יח"ד, 1981 מ"ר למסחר, 34362 מ"ר למגורים, 1936 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

עארה צפון - פיתוח ודרכים

354-0550228

מספר התכנית

52.642 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	עירון
קואורדינאטה X	207450
קואורדינאטה Y	713100

1.5.2 תיאור מקום

עארה - שכונה צפונית תל אלמרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה			

שכונה תל אלמרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12148	מוסדר	חלק		25
12149	מוסדר	חלק		1-2, 5, 11

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
25/09/2006	72	5582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 119 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 119
24/03/2010	2381	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 477 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 477 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 22 28/05/2019	חאזם יונס	30/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 21 01/05/2019	חאזם יונס	28/04/2019	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		11: 05 12/12/2017	מודר שיד יוסף	01/12/2017	6		מנחה	ביוב
לא		10: 21 28/05/2019	מודר שיד יוסף	15/04/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		11: 08 12/12/2017	מודר שיד יוסף	01/12/2017	15		מנחה	ניקוז
לא		10: 21 28/05/2019	מודר שיד יוסף	15/04/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		10: 23 28/05/2019	עבדלרחמאן מחאמיד	13/04/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		09: 37 14/02/2018	וועדה מקומית עירון	05/02/2018	1	1: 2500	רקע	מתחמי תכנון
לא		11: 26 18/05/2019	פח'רי נעאמני	01/01/2019	28		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ערערה	ערערה	(1)		04-6351644	04-6351644	dewan loco. arara@gmail. l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מועצה מקומית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ערערה	ערערה	(1)		04-3651644	04-6351644	dewan loco.arara@g mail.com

(1) כתובת : מועצה מקומית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ערערה	ערערה	(1)		04-6351644	04-6351644	dewan loco.arara@g mail.com
בעלים	פרטיים			פרטיים	ערערה	(2)		050-3255561		

(1) כתובת : מועצה מקומית.

(2) כתובת : עארה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומורשה נגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	(1)		04-6356660	04-6358002	hazem@netvision.net.il
	יועץ	וועדה מקומית עירון		וועדה מקומית עירון	ערערה	(2)		04-6351789		
מודד מוסמך	מודד	אסלאם יונס	1192	אסלאם יונס	ערערה	(3)		04-6354887		
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבדלרחמאן	בסמ"ה	(4)				segma11_eng@yahoo.com
שמאיח חקלאי מוסמך	אגרונום	פח'רי נעאמני	52	נעאמני פח'רי	נצרת	(5)		052-3860140	04-6460701	fn@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה מהנדסים יועצים	טייבה	(6)				mod12@zahav.net.il

(1) כתובת: עארה, ת.ד. 486.

(2) כתובת: ערערה.

(3) כתובת: ת.ד. 40, עארה.

(4) כתובת: מועאווייה, ת.ד. 459.

(5) כתובת: ת.ד. 2434.

(6) כתובת: ת.ד. 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תכנית להסדרה ופיתוח "שכונה בצפון עארה"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ב', מגורים ומסחר, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל להולכי רגל.
- 2- הקלות בקווי בניין לבניה הקיימת החורגת מהוראות תכנית זו.
- 3- ביטול שביל להולכי רגל.
- 4- חניון תת קרקעי עם קווי בניין 0 בייעוד של מגורים ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	80 - 82
מבנים ומוסדות ציבור	50
שטח ציבורי פתוח	60
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20
דרך משולבת	30
שביל	40
מגורים ומסחר	70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	20
להריסה	דרך משולבת	30
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	50
להריסה	מגורים ב'	80 - 82
להריסה	מגורים ומסחר	70
להריסה	שביל	40
להריסה	שטח ציבורי פתוח	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	311	0.59
חקלאי	51,566	97.96
שביל	765	1.45
סה"כ	52,642	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	311.22	0.59
דרך מוצעת	9,493.75	18.03
דרך משולבת	4,604.29	8.75
מבנים ומוסדות ציבור	1,613.57	3.07
מגורים ב'	29,895.75	56.79
מגורים ומסחר	4,952.04	9.41
שביל	143.56	0.27
שטח ציבורי פתוח	1,627.59	3.09
סה"כ	52,641.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים חד או דו דירתיים בקומה אחת או בשתי או שלוש קומות בכל מגרש. ב- מבני עזר. ג- חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון: מזון הלבשה והנעלה. ד- חנויות למסחר קמעונאי של מזון ממתקים ודברי מאפה, דוכני עיתונים, סיגריות טבק ואביזרי עישון.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א- הבניה באזור זה תהיה לפי הוראות וזכויות הבינוי בטבלה 5 להלן. ב- במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים, אין בסעיף זה כל מניעה להקמת מבנה עזר שהותר לפי תנאי תכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. יותרו שימושים ציבוריים לרווחה, חינוך ובריאות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת במגרש.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח זה ישמש לגן ציבורי ומגרש למשחקי ילדים ונוער.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. שטח זה לא ישמש לבניה ו/או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.5.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
א	הוראות פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים ישמש להולכי רגל ולהעברת קווי חשמל, מים, טלפון, ביוב וקווי ניקוז.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח תשתית אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.8	מגורים ומסחר
4.8.1	שימושים א. באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים בקומת קרקע. יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים. השימושים לעיסוקים כנייל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בניו א. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יהיה פחות מ 6 מ'. ב. באזור זה תותר בניה תת קרקעית בקווי בניה 0 מגבולות המגרש למטרת שירות-חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 4	4	3	3		(1) 4	9.6	6	179	40	120		4484	31391	500	82 - 80	מגורים	ב' מגורים	
(2) 4	4	4	4	1	3	10.2			(5) 45	(4) 145	(3) 4952	248	1981	500	70	מסחר	מגורים ומסחר	
(2) 4	4	4	4	1	3	10.2	4	20	(5) 45	65		248	2971	500	70	מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(2) 4	4	4	4	1	3	12			40	150	(6) 323	161	1936	1000	50	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' שכוללת חלקי שירות.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) תותר קומה תת קרקעית בשיעור 100% וקווי בניין 0 מגבולות המגרש, המשמשת חניה לרכב וחלקי שירות נלווים..
- (4) כולל קומת שירות תת קרקעית בשיעור 100%.
- (5) הבניה בקומת קרקע תהיה מיועדת לשימוש מסחרי.
- (6) תותר קומה תת קרקעית בגובה 2.20 מ' שכוללת חלקי שירות נלווים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.2	הפקעות ו/או רישום	השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.
6.3	רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית ערערה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ? 1965. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.
6.4	היטל השבחה	- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5	זכויות בניה מאושרות	שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	איחוד שתי החלקות מס' 1 ומס' 5 גוש 12149, יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנה הקיים באותן שתי חלקות. תנאים נוספים למתן היתר בניה יהיו כלהלן: א. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום. ב. היתר בניה יותנו בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף. ה. תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה פתיחת הזמנה להעתקת עמודי החשמל הממוקמים בתוואי הדרך ובצוע העתקתם בפועל.
6.7	מבנים קיימים	א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.
6.8	טופוגרפיה/תוכנית מצבית	חובת הכנת תכנית מדידה: לא יוצא בתחום התכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח המגרש בתחום התכנית. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי

	<p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.8</p>
	<p>זכויות במקרקעין, ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור.</p>	
	<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנסד הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p> <p>6.10 ניהול מי נגר 1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3.</p>	

<p>6.9</p>	<p>חשמל</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.10</p>	<p>תשתיות</p> <p>התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה יכללו:</p> <p>1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>
<p>6.11</p>	<p>פיתוח תשתית</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 למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
<p>6.12</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. 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. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. 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</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.12</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם ; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p>6.13</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. 3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים : א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.14</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 35 המאפשרת הוצאת היתרים מכוחה תצביע על פתרון פסולת בתכנית להרחבה ניכרת או תתייחס לפתרון לפסולת המאושר בתכנית אחרת או בהיתר בניה לפי סעיפים 20-22 בתמ"א 16/4, תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת.</p>	<p>6.15</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>קק"ל תאשר : 1- 26 עצי זית אירופי לכריתה 2- 355 עצי זית אירופי להעתקה. תנאי לרישוי : 1- בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p>	<p>6.16</p>

6.16	שמירה על עצים בוגרים
	2- בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות ע"ס 9,612 ש"ח. 3- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. לאחר קבלת כתב ההתחייבות, מפרט העתקה, תשלום האגרה והיתר הבניה, יונפק רישיון כחוק.
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.18	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

