

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0644773

מתחם ספורט ונופש-גני מייס אלרים ערערה

חיפה

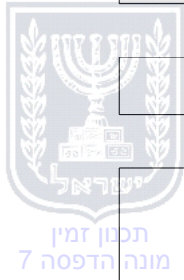
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מוגשת לצורך הכשרת שינויים בבניה שבוצעה במתחם ספורט ונופש מיס אל רים בחלקה 30 גוש 12165 בכפר ערערה, במסגרת חלוקה חדשה בסמכות הוועדה המקומית והשימוש בהקלות המותרות על פי חוק התכנון והבניה.  
המתחם מאושר ע"פ תוכנית קודמת מס' ען/342.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם ספורט ונופש-גני מייס אלרים ערערה

ומספר התכנית

354-0644773

מספר התכנית

12.068 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 16, 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 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	209134
קואורדינאטה Y	712288

1.5.2 תיאור מקום מתחם ספורט ונופש גני מיס אל רים בחלקה 30 גוש 12165 בכפר ערעה.

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

ערעה - חלק מתחום הרשות: ערעה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מייס אלרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12165	מוסדר	חלק		30, 65

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/ 342	30/2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/2000	274	4931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 342 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 342



## 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				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			08/05/2018	מוחסן זחאלקה	09/05/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	18/04/2018	חאזם יונס	06/08/2018		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 500	1	18/04/2018	עבדלרחמאן מחאמיד	06/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/04/2018	חאזם יונס	07/05/2018		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	ואאל יונס			ערערה	(1)		053-6356356		wael.ymr@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערערה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ערערה	ערערה	(1)		04-6351644		
פרטי	ואאל יונס			ערערה	(1)		053-6356356		wael.ymr@hotmail.com

(1) כתובת: ערערה.

**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 ערערה	ערערה	(1)		04-6351644		
בעלים		ואאל יונס			ערערה	(1)		053-6356356		wael.ymr@hotmail.com

(1) כתובת: ערערה.

**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	ערעה	עארה (1)		04-6356660	04-6356660	hazem@netvision.net.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)		04-6355005	04-6355005	moh_zahalka@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	ג'מיל יונס	1402		ערעה	עארה (3)		054-2175076		jmeel77@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(4)				segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: ת.ד. 474.

(3) כתובת: עארה.

(4) כתובת: 30023 כפר מועאויה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הכשרת שינויים וחריגות בנייה שבוצעו במתחם ספורט ונופש באתר מיס אל רים בחלקה 30 גוש 12165 בכפר ערעה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-חלוקה מחדש ללא הסכמה. 2-שינוי בקווי בניין. 3-שינוי בהוראות בנין. 4-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור של 500 מ"ר .



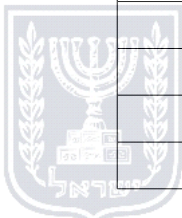
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
חניון	300
ספורט ונופש	400
שטח פרטי פתוח	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	שטח פרטי פתוח	201
קו בנין עילי	ספורט ונופש	400



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	3,118.96	25.85
שטח חניה מגוננת	1,452.8	12.04
שטח ספורט ונופש	5,496.24	45.54

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.57	2,000.12	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>12,068.12</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.84	3,118.96	דרך מאושרת
4.25	513.33	דרך מוצעת
12.04	1,452.8	חניון
45.54	5,496.24	ספורט ונופש
12.32	1,486.79	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>12,068.12</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח יכלול נטיעות, מדשאות שבלים מסלעות תאורת גן
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	השטח יכלול נטיעות, מדשאות שבלים מסלעות תאורת גן
<b>ב</b>	<b>ניקוז</b>
	מתן היתר בניה בתכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז נחל חדירה.
<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יכלול בריכת שחיה מבנה להנהלה מלתחות מסעדה ועבודות פיתוח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כוללת בתוכה מבנה הנהלת השטח, מסעדות, מלתחות, מחסנים, בריכת שחיה, פיתוח השטח, אזור חניה מגוננת, ואזור פרטי פיתוח, והיא מהווה נספח בלתי נפרד מתכנית זו ותנאי למתן היתר בניה למבנהים שבתכנית.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1- לכל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית-יהיה צורך במפה מצבית ומדידת שטח. 2- פיתוח השטח יהיה על חשבון היזמים. 3- כל בקשה להתר בניה כפופה לתכנית זו, כגון: אחוזי בנייה, מרווחים וכד'. יוכן דו"ח השפעות סביבתיות ע"י היזם בהתאם להנחיות משרד לאיכות סביבה ויוגש בשלב הוצאת היתר הבנייה. לא יצאו היתרי בניה בטרם יוגש הדו"ח האמור.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרכים והשבילים שיכללו כבישים, מדרכות להולכי רגל, קירות תומכים, אבן שפה, תמרורים, מעברי חציה ותאורה, קווי מים, ביוב, חשמל וטלפון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הדרכים והשבילים שיכללו כבישים, מדרכות להולכי רגל, קירות תומכים, אבן שפה, תמרורים, מעברי חציה ותאורה, קווי מים, ביוב, חשמל וטלפון.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרכים והשבילים שיכללו כבישים, מדרכות להולכי רגל, קירות תומכים, אבן שפה, תמרורים, מעברי חציה ותאורה, קווי מים, ביוב, חשמל וטלפון.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הדרכים והשבילים שיכללו כבישים,מדרכות להולכי רגל, קירות תומכים, אבן שפה, תמרורים, מעברי חציה ותאורה, קווי מים, ביוב, חשמל וטלפון.</p>	
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>חניון</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתיר בניה. החניה תהיה מגוננת ותכלול משטחי חניה מאספלט, אבן שפה, עמודי תאורה ונטיעות.</p>	
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתיר בניה. החניה תהיה מגוננת ותכלול משטחי חניה מאספלט, אבן שפה, עמודי תאורה ונטיעות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4 (4)	55	סה"כ שטחי בניה (3) 2561	687 (2)	1874 (1)	5496.24	400	ספורט ונופש	

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) שטח מאושר במ"ר+500 מ"ר.
- (2) 50% ממטרה עיקרית ע"פי תכנית מס' ענ/342.
- (3) עיקרי + שירות.
- (4) לא כולל מעקות, גגות משופעים ויציאות לגג.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות תוכנית ענ/342.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</b></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 ב. 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 1 גדר קדמית גדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבעה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה עד 120 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית. 2 גדר צדדית/אחורית כמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבעה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית. - גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו. - שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית. - פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש. - תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי - גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ד. חומרי גמר על פני השטח - החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת. - יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט. - 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. - פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ה. הפרשי גובה הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או קירות מדורגים. ו. תאורת חוץ תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכננה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ז. תכנית פיתוח לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל</p>	<p><b>6.3</b></p>

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. והיה והעתיקות יצרכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<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>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק+תצ"ר.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 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. 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 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :- א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 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</p>	

		<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
	<p>ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים . ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>		
		<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.9</b>
	<p>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: 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. 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)</p>		
		<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
	<p>לר, קיים תצהיר מטעם המודד כי בתחום התוכנית לא קיימים עצים בוגרים</p>		
		<b>פסולת בניין</b>	<b>6.11</b>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן: - א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א. 2. ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר). 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. ב. חובת גריסה: - היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיכד איזון? - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 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>		
		<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.12</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		
		<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.13</b>
	<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</p>		



<b>6.13 פיתוח תשתית</b>	
<p>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. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

<b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>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'. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים. ג. כל התנאים שנקבעו כתנאי למתן היתר בתחום תוכנית ען/342 והרלוונטים לתוכנית יחולו על תוכנית זו. ד. תנאי להיתר אישור הבקשה להיתר על ידי רשות הניקוז. ה. בשלב ההיתר יוכן נספח תנועה וחנייה מפורט אשר יישלח לבדיקת ואישור יועץ התחבורה של הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.15 מבנים קיימים</b>	
<p>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 תכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

<b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>השטחים המיועדים, על פי התוכנית, לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות לרבות חניה	
3	הוצאת היתר בניה	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים