

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0611418

חלוקה חדשה גוש 20433 חלקות 4,5

חיפה

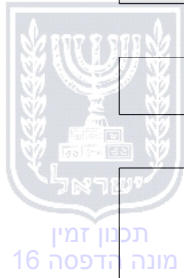
מחוז

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

מגיש התכנית מגיש את התכנית ע"מ להסדיר את הבנייה הקיימת ולתת לגיטימציה לבנייה הקיימת, איחוד וחלוקה ללא הסכמה, וקביעת הוראות חדשות, היעודים בכפיפות לתכנית מפורטת המאושרת ען/379. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (1) (4)(4) (5)(16)(8)(7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה חדשה גוש 20433 חלקות 4,5

ומספר התכנית

354-0611418

מספר התכנית

5.029 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 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 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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	215299
קואורדינאטה Y	713402

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אום אל-פחם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20411	מוסדר	חלק		68
20433	מוסדר	חלק	4-5	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	6486	470	23/10/2012
ענ/ 379	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 379 ממשיכות לחול.	6416	3988	16/05/2012



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		18/07/2018	מנסור מחאמיד	14/04/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		19/07/2018	חסן מחאמיד	14/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי לפיתוח השצ"פ	19/07/2018	חסן מחאמיד	18/07/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		25/02/2018	חסן מחאמיד	21/01/2018	1	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
	פרטי	מוחמד יוסף אגבארייה			אום אל- פחם	(1)				arch.hasan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי עין אלנבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד יוסף אגבארייה			אום אל- פחם	(1)				arch.hasan@gmail.com
פרטי			עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(2)		04-6098005		karem.arch@gmail.com

(1) כתובת: שכי עין אלנבי.

(2) כתובת: עירייה - בואבת אלמדינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6098005		karem.arch@gmail.com
בעלים		אנשראח מוסטפא ג'ומעה אגבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשיד מוחמד מחמוד אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		אחמד מוסטפא גיומעה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		בדרייה מוחמד ח'דר אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		ח'אלדייה מוסטפא גיומעה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		יוסרא מוסטפא גיומעה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		כמאל מוסטפא גיומעה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		מוחמד מוסטפא גיומעה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד מחמוד אגברייה אגברייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		חרייה גיומעה צלאח אעיבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		מתיקאל גיומעה צלאח אעיבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		נאגיי צאלח עבד-אללה אעיבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		נזמייה גיומעה צלאח אעיבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om
בעלים		צאלח מחמוד עבד- אללה אעיבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.c om

(1) כתובת: עירייה - בואבת אלמדינה.

(2) כתובת: ..

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(1)	277			arch.hasan@gmail.com
	מודד	אברהים כליפה	645		אום אל- פחם	(2)		04-6311515		Ibrahimk1405@gmail.com
	שמאי	מנסור מחאמיד	1422		אום אל- פחם	(3)		00-0000000		mmansour@netvision.net

(1) כתובת : מועאווייה בסמ"ה.

(2) כתובת : ..

(3) כתובת : 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 1.
- ב- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט . לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 4 .
- ג- שינוי הוראות בדבר בניין . לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 4, 5 .
- ד- הגדלת השטח המותר לבנייה בשיעור של עד 7% 62א(א) ס.ק. (16) (א) (1) .
- ה- תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 8 .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	840
מגורים א'	22 - 20
שביל	200
שטח ציבורי פתוח	400



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	100
גבול מתחם	דרך משולבת	840
גבול מתחם	מגורים א'	22 - 20
גבול מתחם	שביל	200
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	840
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	21
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך משולבת	840
להריסה	מגורים א'	22, 20
להריסה	שביל	200
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים א'	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	22 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

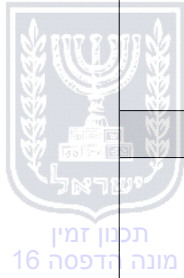
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	249.97	4.97
דרך משולבת	68.58	1.36
מגורים א'	3,886.4	77.19
שביל	342.8	6.81
שטח ציבורי פתוח	487.08	9.67
סה"כ	5,034.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	249.97	4.96
דרך משולבת	354.15	7.03
מגורים א'	3,767.42	74.83
שביל	205.38	4.08
שטח ציבורי פתוח	457.88	9.09
סה"כ	5,034.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים</p> <p>- מעונות לפי סעיף" 63 א" לחוק</p> <p>- שימוש עיסקי המשתלב במגורים , מרפאות, משרדי עורכי דין,מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, ואומנים.</p> <p>- שירותי ציבור שכונתיים המתאמים להתקיים ולהשתלב בין בתי המגורים כגון מעונות יום, וגני ילדים, מרפאות, ומשרדים ציבוריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>-השימוש העסקי המקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבנייה בקומה אחת , על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה.</p> <p>-השימוש העסקי המקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות .</p> <p>-יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באשור הועדה המקומית .</p> <p>-השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>-במבנים המשולבים-מגורים עם שימוש עסקי- תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים .</p> <p>לשימושים : (שירותי ציבור שכונתיים המתאמים להתקיים ולהשתלב בין בתי המגורים כגון מעונות יום , וגני ילדים, מרפאות, ומשרדים ציבוריים) נדרש תנאי נוספים :</p> <p>1- התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות .</p> <p>2-כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים.</p> <p>3-הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבנייה לשימוש הציבורי.</p> <p>-חלקים מהמבנים שיושמשו למטרות ציבוריות, ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>-שימוש שהותר אך התברר עם הזמן כגורם להפרעות ואינו תואם לתכנית זו יוגדר ע"י הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק "ז" לחוק ויופסק בהתאם.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילות בשטחי חוף ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון-פרט לאלו . בשטחים אלו יוקמו גינות ציבוריות , מצפורים לנוף , מתקני משחק לילדים , אזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך , מעבר לקווי תשתיות מאספות .</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר בנייה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטח שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא .</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב - על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה למעט הנאמר בשימושים מיועד להריסה



4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר הולכי רגל ולכניסת רכב לחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה בתוך הדרך מיועדת להריסה.



4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר תנועה מוטורית כלשהי בדרך להולכי רגל.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	6	5	33	130	877.53	0	0	33%	97%	878	20	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	1	(1) 3	15	6	4.6	33	130	773.91	0	0	33%	97%	774	21	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	1	(1) 3	15	6	12.6	33	130	2094.04	0	0	33%	97%	2094	22	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
(2) 3		מגורים א'	(2) 3	(2) 3
(2) 3	20	מגורים א'	(2) 3	(2) 3
(2) 3	21	מגורים א'	(2) 3	(2) 3
(2) 3	22	מגורים א'	(2) 3	(2) 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

מרבח בין שני המבנים 6 מ' או לפי קיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות + קומת מרתף/עמודים.

(2) קווי בניין למבנים קיימים הוא לפי התשריט וכל בנייה חדשה כפופה להוראות התכנית ..

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, להציע בתכנית הפיתוח .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>6.50 מ' -</p> <p>8.50 מ' -</p> <p>5.00 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>9.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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.</p> <p>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).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
ביוב וניקוז	6.5
<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>	

6.5	ביוב וניקוז
<p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השחייתם 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>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השחייה 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>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ג. הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34 , ב , 3 ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז .</p>	



6.6	איחוד וחלוקה
<p>א לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ד. במסגרת היתר הבנייה תוגש ויאושר תשריט חלוקה תואם לתכנית זו .</p>	



6.7	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח : שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה 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</p>	



	ניהול מי נגר	6.7
	<p>ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>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>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <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 :</p> <p>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.</p> <p>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>	6.8
	שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים .</p> <p>א- הגשת תכנית פיתוח מפורטת כנספח לבקשת היתר הבנייה ואישורה על ידי הוועדה המקומית</p> <p>ב- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור, על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין .</p> <p>ג- היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p>	6.10
	אנטנות	6.11
	<p style="text-align: center;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה כאמור בסעיף ב' יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	6.12

6.13 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישוא תצ"ר .	
2	רישום ההפקעות .	
3	ביצוע תשתיות .	
4	היתרים	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16