

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0589903

הגדלת שטחי בנייה למגורים ומסחר - שכ' קטאין אלשומר

חיפה

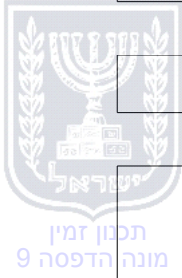
מחוז

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 מפורטת זו מציעה הגדלת אחוזי בנייה ב-7% משטח החלקה 98 בגוש 20452 הנמצאת באזור מעורב (מגורים ב' משולב עם מסחר) בשכונת קטאין אלשומר בעיר אום אל פחם על מנת לייצר מסגרת תכנונית המאפשרת הוספת שטחי בנייה עיקריים ושינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים וניוד זכויות בנייה בין הקומות והוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית של המבנה. הגדלת שטחי בנייה ובמיוחד שטחי מסחר והקצאת מקומות חנייה תתרום לרווחת תושבי שכונת קטאין אלשומר בפרט וכל תושבי עיר אום אל פחם בכלל, על ידי הרחבת השירותים ופתיחת עסקים חדשים וחיזוק והדגשת ההיבט האורבאני לכלל הישוב ומרקם השטח המעורב (מגורים משולב עם מסחר) במרכז השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי בנייה למגורים ומסחר - שכל קטאין אלשומר	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
354-0589903	מספר התכנית	
0.788 דונם		שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	212850
קואורדינאטה Y	713125

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת נמצאת כמעט במרכז שכונת קטאין אלשומר, במרקם העירוני המיועד למגורים עם מסחר, שטח התכנית אשר הוא חלקה 98 בגוש 20452 גובל כביש מספר 1 ורוחבו 33.0 מטר.

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
	1	שכ עין ג'ראר	אום אל-פחם

קטאין א-שומר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20452	מוסדר	חלק	98	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2004	ענ/ 583

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/2008	3906	5831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 583 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 583



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				קאסם אגבאריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קאסם אגבאריה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	04/06/2018	קאסם אגבאריה	05/09/2018	בינוי תכניות וחתכים	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	17/07/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	05/09/2018	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/12/2016	קאסם אגבאריה	16/11/2017	מצב מאושר	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	גיהאד חאלד מחאמיד			אום אל- פחם	(1)	1	052-2489335	04-3615372	mahamidno ur@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת קטאין אלשומר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיהאד חאלד מחאמיד			אום אל- פחם	(1)	1	052-2489335	04-3615372	mahamidnour@gma il.com

(1) כתובת: שכונת קטאין אלשומר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמי רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	haifatichnun@mmi. gov.il
בעלים		גיהאד חאלד מחאמיד			אום אל- פחם	(1)	1	052-2489335	04-3615372	mahamidnour@gma il.com

(1) כתובת: שכונת קטאין אלשומר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קאסם אגבאריה		פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם		052-4593551		egbariakas@ yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	נור מחאמיד	1238		אום אל-פחם	שכ אבו לאחם	1	04-6315372	04-6315372	mahmidnour @gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	21299432		אום אל-פחם	שכ עומר בן אלחטאב (1)	1	04-6602662	04-6602662	Geo.Traffic @gmail.com

(1) כתובת: שכונת מחאמיד, ת.ד. 632.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יצירת מסגרת תכנונית חוקית לניצול מרבי של זכויות הבנייה להקמת מבנה משולב מסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בנייה עד 7% משטח המגרש לשטח הבנייה המותר בתכנית ען/583.

2- שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים וניוד זכויות בנייה בין הקומות.

3- שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י שינוי מיקום קומת המגורים מתחת מפני הקרקע למעל קומת המסחר.

4-הוספת שטחי שירות בתת הקרקע של המבנה לצורך חנייה + מחסני שירות.

5- שינויי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	788.11	100
סה"כ	788.11	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	788.11	100
סה"כ	788.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תכנית זו נמצאת באזור המיועד למגורים ב' מעורב - בשילוב מסחר שכונתי בחזית הרחוב בשכונת קטאין אלשומר, השימושים, תכליות והוראות המותרים בתכנית זו יותאמו לתכנית ען/583 ללא שינוי, ולהלן השימושים המותרים: כל מסחר שלא מהווה כל מטרד או זיהום או רעש לסביבה, אסור לסחור בחומרי הדברה וחומרים מסוכנים אחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא ייתרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום הבניינים באתר), ייצור שפכים, ייצור פסולת. בתכנית הבינוי ייוצגו פתרונות למכלי אשפה במתחם, כמו כן ייוצגו פתרונות לפינוי פסולת הבנייה בתום הבנייה - לאתר מאושר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- עקרונות הבינוי יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הבניה והפיתוח ירוכזו תוך צמצום פריסתם ככל שניתן, לצורך חסכון בקרקע וייעול ניצול השטח. 2. מפלסי המבנים יהיו מתאימים עם מתווה פני הקרקע הטבעית. 3. מספר מבנים והמרחק ביניהם ייקבעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתוכן ע"י אדריכל לכל המתחם, הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים, לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור. <p>ב- גימור חזיתות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים. 2. תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין. <p>ג- מתקנים על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח. 2. לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג. 3. בגג שקיימת אליו יציאה ו/או מרפסת ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 50 מ"ר ובתחום קווי הבניין. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה. <p>ד- מתקני עזר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גז - בלונגי גז יוסתרו בנישה מיוחדת. 2. אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.
ג	<p>חניה</p> <p>א- בקשה להיתר תחויב בהצגת פתרונות גישה וחניה על פי התקן ובהתאם לשימושים המבוקשים. ב- כמות החניות תהיינה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. ג- מקומות החנייה יהיו ע"פ הוראות תכנית ען/583 וכל מקום חנייה נוסף יהיו בתחום המגרש.</p>



מגורים ומסחר	4.1
ד- מיקום חניות לנכים יותאמו לכניסה הראשית למבנה	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח: פיתוח האתר יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, ויכלול שילוט ברור ותאורה. שטח מגוון בחלקה לא יפחת מ 15% לצורך חלחול מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות					מעל הכניסה הקובעת עיקרי
						0	5	4		4	1 (8)	3 (7)	14 (6)	3 (5)	45 (4)


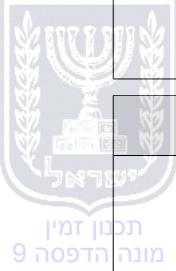

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת המסחר (במפלס המדרכה) בשטח של 280 מ"ר, 2 קומות מגורים שמעל לקומת המסחר בשטח 375 מ"ר..
- (2) שטחי שירות יהיו בקומה התת קרקעית ותשמש לחניה. שטח קומה זו לפי הקונטור של קומת המסחר או תכסית של 45% משטח החלקה. גובה קומת השירות יהיה עד 2.20 מטר נטו..
- (3) שטח למסחר: 280 מ"ר, שטח למגורים: 375 מ"ר + שטח שירות (חנייה) מתחת לקומת מסחר..
- (4) תכסית (אחוזים משטח המגרש), כולל ארכדה..
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: יש אפשרות להציע מספר יחידות דיור פחות משלוש בתנאי ששטח ייעוד המגורים לא יעלה על 375 מ"ר..
- (6) גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.80 מטר מגמר הריצוף לתחתית התקרה, וגובה קומות המגורים מעל למסחר לא יעלה על גובה 7.70 מטר ממפלס תקרת קומת המסחר עד למפלס העליון של תקרת המגורים העליונה. גובהה הקומה מתחת למסחר יהיה 2.20 מטר מתחתית רצפת המסחר עד מפלס גמר הריצוף לקומה התחתונה. תותר בניית עליית מדרגות בגובה לא יעלה על 2.20 מטר נטו, לא תותר בנייה גג רעפים בנוסף לנייל. ס"ה גובה המבנה לא יעלה על 14 מפני המדריכה, גובה זה כולל מפלס גג עלית מדרגות..
- (7) קומת מסחר במפלס המדריכה + 2 קומות מגורים...
- (8) קומה זאת תשמש לצורכי חניה + אחסנה..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החנייה יהיו ע"פ תכנית ענ/583 וכל תוספת למקומות חנייה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר חידור מי גשם</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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>3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p>	<p>6.4</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p align="center">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז:</p> <p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p align="right">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p align="center">6.5 תקשורת</p> <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>	<p align="right">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p align="center">6.6 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לפיתוח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול תת קרקעי.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בגבול התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז</p> <p>ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדרים.</p>	<p align="right">6.6</p>
	<p align="center">6.7 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	<p align="right">6.7</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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>ג. נגר עילי</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. וחיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>א. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיה"ד במגרש.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. תנאים 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.</p> <p>מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>א. כללי</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ב. ביוב
לא יינתן היתר בנייה בשטח אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית ג'סר אזרקאא.
לא תינתן תעודה לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.

ג. מים
אספקת המים לבניינם בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית ג'סר אזרקאא.

ד. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. יש לשמור על 15% משטח החלקה ללא ריצוף לצורך חלחול מי נגר עילי.

ה.
תקשורת
מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית. מתקני התקשורת בגבול התכנית יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ו. מקלטים מרחב מוגן
כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו - 20 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו - 35 מ'.

אין לבנות ביניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.





6.11	תשתיות
	<p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.</p> <p>תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.</p>

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>- חציבה ומילוי</p> <p>- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ביצוע	1- ביצוע תשתיות
		2- הנפקת היתרים

7.2 מימוש התכנית

תוך שנה מיום אישור התכנית.

