

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0612630

ערערה - חלקה 8 גוש 12165



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



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

18/06/2018

לאשר את התוכנית

09/07/2020

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

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ערערה מס' ענ/124 על ידי התאמת השימושים בחלקה ליעודים המוצעים בתכנית המתאר הכוללנית ערערה שבהכנה .

גרסת התכנית מתואמת עם לשכת התכנון המחוזית, וערוכה בהתאם לסיכומים ופרוטוקול ישיבת עבודה. מקום התכנית הוא שכונת אלדהראת בכפר ערערה בקרבת ומערבית מבנה המועצה המקומית ערערה-עארה בחלק מחלקה 8 גוש 12165, שכוללת קרקע מאושרת למגורים ולשימוש חקלאי ע"פי תכנית המתאר שחלה במקום, ומציעה שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב לשם מתן ליגליזציה למבני מגורים הנמצאים בקרקע חקלאית.

בנוסף מוצע הגדלת זכויות בניה מאושרות והתאמת היעודים לשימושים הקיימים והמוצעים בחפיפה עם תכנית המתאר הכוללנית.

נתונים כמותיים מוצעים בתוכנית :

שטח מגורים במ"ר	4077
מספר יח"ד	20
שטח למסחר במ"ר	466
שטח למבנים ומוסדות ציבור במ"ר	324



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ערערה - חלקה 8 גוש 12165

שם התכנית

354-0612630

מספר התכנית

5.355 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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	208050
קואורדינאטה Y	711700

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלדהראת סמוך למבנה המועצה המקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלדהראת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12165	מוסדר	חלק		8

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/1996	1422	4374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 124 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 124



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		11: 41 20/01/2019	חאזם יונס	20/01/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 46 05/03/2020	נדיר אבו עטא	09/05/2019	1	1: 625	מחייב	תוכנית הסדרת שטח
לא		11: 41 20/01/2019	עבדלרחמן מחאמיד	17/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 25 31/01/2018	חאזם יונס	29/01/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	עבד אלטיף יונס			ערערה	עארה (1)		052-8077662		hazem@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 52.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלטיף יונס			ערערה	עארה (1)		052-8077662		hazem@netvision.ne t.il

(1) כתובת: ת.ד 52.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	עארה (1)		04-6356660	04-6356660	hazem@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)		052-8953546		natheer.ab@g mail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(3)		052-3789788		segma11- eng@yahoo.c om

(1) כתובת : ת.ד 486.

(2) כתובת : כפר קרע.

(3) כתובת : ת.ד 459 , מועאווייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מצב חוקי לרישוי מבני מגורים קיימים בקרקע חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים א למגורים ומסחר.
- 2- שינוי יעוד ממגורים א למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- 3- הרחבת אזור מגורים
- 4- סימון מערך דרכים
- 5- הקצאת קומה א בתא שטח מס' 20 לשימושים ציבוריים
- 6- קביעת הוראות בינוי בכל יעוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10, 11
דרך מוצעת	40
דרך משולבת	41
מגורים ומסחר	30
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	41
להריסה	מגורים ב'	11
מבנה להריסה	דרך משולבת	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	2,592	48.40
מגורים א	2,763	51.60
סה"כ	5,355	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	266.06	4.97
דרך משולבת	793.17	14.81
מגורים ב'	2,753.8	51.42
מגורים ומסחר	737.71	13.78
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	804.65	15.02
סה"כ	5,355.39	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 שכוללים מחסן וחניה לרכב פרטי. ג. לא יותרו שימושים מסחריים ביעוד מגורים ב'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א- הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להלן.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	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 כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף מס' 5 להלן.
4.5	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	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 כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים. ב. במבנה שיוקם אזור זה יותרו ויוקצו שימושים ציבוריים שיהיו בבעלות הרשות המקומית. ג. השימושים הציבוריים בתא שטח 20 יהיו מתאימים לקיום במבנה משותף עם שאר השימושים

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
באותו תא שטח.	
הוראות	4.5.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. הבניה באזור זה תהיה לפי נספח הבינוי בתא שטח 20 המצורף למסמכי תכנית זו. ב, קומה א' במבנה שיוקם תהיה מיועדת לשימושים ציבוריים ותירשם על שם הרשות המקומית. ג. השימושים הציבוריים בתא שטח 20 יהיו מתאימים לקיום במבנה משותף עם שאר השימושים באותו תא שטח.</p>	א



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 כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
3	3	3	3		3	10	6	9	40	120		226	1584	1509	10	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		3	10	6	7	40	120		189	1325	1262	11	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4) 5	4	4	4	(3) 1	3	11			40	80	(2) 297	74	(1) 223	742	30	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 5	4	4	4	(3) 1	3	11	6	4		70			(5) 520	742	30	מגורים	מגורים ומסחר	
5	4	4	4	(8) 1	4	15			40	140	(7) 810	81	(6) 243	810	20	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	(8) 1	4	15			40	45		40	(9) 324	810	20	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	(8) 1	4	15	6	4	40	80			(10) 648	810	20	מגורים	מגורים מסחר ומבנים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי תאי השטח נגזרים מהתצ"ר המאושר ע"י מפ"י

- גובה מבנים במטר לא כוללים מעקות ויציאה מחדרי מדרגות
- מספר בניינים על מגרש: במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר תותר הקמת בניין אחד בלבד. 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה, הערה: הבניה בקומת קרקע תהיה למטרות מסחר ואחוז הבניה למטרה עיקרית 30% ולמטרת שרות 10% מתא שטח.
- (2) בשיעור אחוז התכסית דהיינו 40%.
- (3) גובה רום 2.20 מ' למטרות שרות בלבד.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) בניה בקומת קרקע למטרות מסחר ובקומות א+ב למגורים.
- (6) 1- הבניה בקומת קרקע תהיה למטרות מסחר ואחוז הבניה למטרה עיקרית 30% ולמטרת שרות 10% מתא שטח
- (7) חניון תת קרקעי וחלקי שרות נוספים, גובה קומה 2.20 מ' נטו..
- (8) חניה תת קרקעית.
- (9) קומה: קומה 1, הערה: השטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום תא שטח 20 מיועד להפקעה ויירשם על שם הרשות המקומית ערערה.
- (10) בניה בקומת קרקע למטרות מסחר, בקומה א' למשרדים ציבוריים וקומות ב'+ג' למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ערערה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל דייר וחפץ.
6.3	חלוקה ו/ או רישום	היתרי בניה בתחום התכנית יאושרו בהתאם לתצ"ר המאושר כחלק ממסמכי התכנית
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	תנאים למתן היתרי בניה	<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> <p>ב. היתרי 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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה פתיחת הזמנה להענקת עמודי החשמל הממוקמים בתוואי הדרך ובצוע הענקתם בפועל. ככל שיידרש על ידי חברת החשמל להקים חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, היתר הבניה יועבר לרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה זה הריסת כל הבניה שפולשת לשטחים הציבוריים.</p> <p>ז. בקשה לשימושים מסחריים תלווה ביועץ אקוסטי ואוורור.</p> <p>ח. הגשת תכנית בינוי שתראה מיצוי הזכויות בתחומי תאי השטח שטרם נבנו ולגבי מבנים קיימים - אפשרות מיצוי הבניה הקיימת כפי שנקבע בתכנית.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאי לטופס 4 בתא שטח 20 הוא רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.
6.7	עיצוב אדריכלי	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
6.8	חשמל	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

חשמל	6.8
<p>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 מהנדס 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 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'</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' -</p> <p>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 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). 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>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15





מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תשתיות	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת תנאים בהיתר לדרכי 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 תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>3. היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בקיום בפועל של פתרון זמין לאיסוף וסילוק השפכים למתקן טיפול פועל.</p> <p>4. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>5. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה.</p> <p>6. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.</p> <p>7. קו ביוב ראשי יצא מחוץ לאזור מגן ב' של הקידוח בתוואי הקצר ביותר, אשר לא מתקרב לקידוח.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.10</p> <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 :-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.11</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה 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>ג. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יבשה אינרטיית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	

	<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.12 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. 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתיה. ו. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. ז. קו ביוב ראשי יצא מחוץ לאזור מגן ב' של הקידוח בתוואי הקצר ביותר, אשר לא מתקרב לקידוח.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.13 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 20% 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 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>6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>

6.15**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו 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.

6.16**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי 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.	
2	תנאי לטופס 4 בתא שטח 20 הוא רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15