

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0475004

איחוד וחלוקה בהסכמה וניוד שטחי ציבור

חיפה

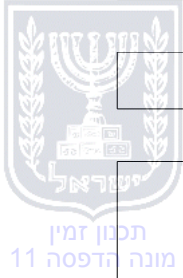
מחוז

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

בעלי הקרקע הוא אב אחד שמחזיק בקרקע ולו כמה ילדים ומבקש לחלק את המגרשים שבבעלותו כדי שתהיה חלוק מאושרת באותה הזדמנות ובמטרה להרחיק מגרש הציבורי ממגרשי תעשייה ומלאכה המאופייין ברעש, אבק וכדומה ובמטרה להנגיש אותו יותר לשכונה ובין בתי המגורים בעלי הקרקע יחד עם הרשות מבקשים העתקתו

הרשות מעוניינת ליצור מגרש בנפרד תוך העתקתו לחלק העליון של החלקה ולהרחיקו מתעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה וניוד שטחי ציבור

354-0475004

מספר התכנית

16.320 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	218971
קואורדינאטה Y	717024

1.5.2 תיאור מקום

מעלה ערון סאלס, אזור תעשייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון		א1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20715	מוסדר	חלק	7	

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
354-0137505	700, 500, 400, 307 - 300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז צפון, יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2016	8959	7318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0137505 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0137505
29/08/2010	4579	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 962 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 962



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		00: 18 11/02/2018	שריף ראשד	11/02/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		19: 44 13/03/2019	שריף ראשד	13/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		20: 48 19/02/2019	שריף ראשד	19/02/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6317524	04-6385213	
	פרטי	מוחמד אבו בקר		מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6358425	04-6354281	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6317524	04-6385213	
פרטי	מוחמד אבו בקר		מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6358425	04-6354281	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6317524	04-6385213	
בעלים	מוחמד אבו בקר			מעלה עירון	מעלה עירון	אבו בכר- סאלם	2 א	04-6358425	04-6354281	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	מודד	מנסור מחמיד	1057		בסמ"ה	(1)	3 ב	04-6312049	04-6312049	

(1) כתובת : מעאויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

- 1, הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה בהסכמת הבעלים
2. ארגון של שטחי הציבור לפי צורכי המועצה המקומית והישוב
3. יצירת מסגרת חוקית לרישוי מבנים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
2. שינוי קווי בניין
3. שינוי הוראות בדבר בינוי
4. שינוי בגודל מגרש מינימלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	415 - 412, 410 - 402, 400
תעשייה קלה ומלאכה	503 - 500, 411
שטח ציבורי פתוח	302 - 300
שטח פרטי פתוח	303
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	201, 200
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	407 - 402, 400
חזית מסחרית	דרך מאושרת	100
חזית מסחרית	תעשייה קלה ומלאכה	503, 502
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך משולבת	201, 200
להריסה	מגורים ב'	412, 409, 405 - 402
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	502, 411

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,244	7.59
דרך משולבת	1,346.19	8.21
מגורים ב'	7,218	44.01
שטח פרטי פתוח	191.68	1.17
שטח ציבורי פתוח	149.94	0.91
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,030	6.28
תעשייה קלה ומלאכה	5,221	31.83
סה"כ	16,400.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,244.69	7.59
דרך משולבת	1,346.22	8.21
מגורים ב'	7,217.98	44.01
שטח פרטי פתוח	191.68	1.17
שטח ציבורי פתוח	149.94	0.91
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,030.16	6.28

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.83	5,221.11	תעשייה קלה ומלאכה
100	16,401.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, יחידות דיור לפי צפיפות 5 לדונם כמפורט בטבלת הזכויות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבקשה להיתר תכלול פרטי פיתוח, מקומות חניה
4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	מלאכה, מסחר ומשרדים, מחסנים חניה וחניה מקורה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתר למסחר, מלאכה, או אחסון שלא לצורכי מסחר/מגורים יינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית תנאי למתן היתר אישור תכנית בינוי לכל אחד מהמגרשים שיכלול הצגת מצוי מלא קיבולת הבניה כולל פתרונות חניה המבנים שיבנו בשטח שנועד לתעשייה קלה ומלאכה ויפנו לכיוון מגורים יהיו עם חזית אטומה וזאת על מנת למנוע מטרדי רעש וסביבה תותר חזית מסחרית והיא תהיה כלפי כביש מס' 3 בלבד
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון נטיעות מעבר תשתיות והולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה גינון ונטיעות ומעברים הולכי רגל ותשתיות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לפיתוח, גינון, תיאסר בתחומו הקמתם של מבנים.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הוראות פיתוח השטח והוראות לגביו יישארו לפי התכנית התקיפה ללא שינוי
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל יותר מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטובוסים ספסלי ישיבה וכדומה גינון



4.5	דרך מאושרת
	חניה תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים גשרים, מעברים תת קרקעיים להולכי רגל
4.5.2	הוראות
א	דרכים תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל מתקני רחוב גינון וחניה יתוכננו בעת תכנון הדרך תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	מעבר רכב, מעבר הולכי רגל, גינון ומתקני רחוב, חניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועת רכב ותנועת הולכי רגל יהיו משולבות מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך ויתרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	מבני ציבור וחינוך, מוסדות דת, מוסדות בריאות, משרדי מועצה מקומית ומחסני חירום של המועצה, מחסנים יותרו בשטחי ציבור שאינם גובלים במגורים
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח זה יופקע על ידי המועצה ויירשם על שמה הבניה תעשה לפי תכנית בינוי ותכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לא תותר הקמת גדר סביב בניין ציבורי אלא רק אם קיימת לכך דרישה מפורשת של משרד החינוך או של משטרת ישראל 4.7.2



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי											
3	3	3	3	3	40			26%	80%	550	400		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	481	402		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	482	403		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	474	404		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	451	405		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	452	406		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	442	407		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	656	409		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	650	410		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	527	413		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	520	414		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	40			26%	80%	520	415		מגורים ב'	
3	3	3	3	3	50			15%	100%	(1) 500	600	אחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(2) 5	3	3	3	3	70			30%	75%	1066	411		תעשייה קלה ומלאכה	
(2) 5	0	3	3	3	70			30%	75%	1075	500		תעשייה קלה ומלאכה	
(2) 5	3	3	3	3	70			30%	75%	1011	501		תעשייה קלה ומלאכה	
(2) 5	3	3	3	3	70			30%	75%	994	502		תעשייה קלה ומלאכה	
(2) 3	3	0	3	3	70			30%	75%	1079	503		תעשייה קלה ומלאכה	

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:

- קווי הבניין למבנים קיימים יהיו לפי קנטור המבנה הקיים וכל בניה חדשה תהיה לפי טבלה מס' 5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

(2) או כמסומן ברוזטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

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.


הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי

<p>6.1 איכות הסביבה</p>	<p>6.1</p>
<p>ההיתר.</p>	
<p>6.2 הפקות 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>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>6.3.</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>6.50 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>6.4</p>



6.4	חשמל
	<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>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח לתת הקרקע .</p> <p>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 .</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>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>א. 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 ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>6.7</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.413.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>6.8</p> <p>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 ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי.</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיכדר איזון ?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	



6.8	פסולת בניין
	<p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטיית . הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ג. 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>
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.10	פיתוח תשתית
	<p>א . יתר 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 קוי 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>ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. 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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.11	תשתיות
	כל התשתיות יהיו תת קרקעיות ויתואמו עם הרשות המקומית
6.12	דרכים
	<p>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>
6.13	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה/גדר המיועדים להריסה. תובטח הריסת המבנה/הגדר כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר ופתיחת הליכי הפקעת השטחים הציבורים	
2	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים הרואה מנחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



נספח

טבלאות הקצאה – מצב מוצע - תכנית: 354-0475004 - איחוד וחלוקה בהסכמה וניוד שטחי ציבור

מס' סידורי	מס' גוש	מספר מגרש לפי תכנית	מס' חלקה / ארעי / סופי *	שם הבעלים הרשומים **	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש מ"ר	חלקים בשברי פשוטים	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יחיד ***	חתימת הבעלים	תאריך החתימה
1	20417	400	400	אחמד אבו בקר	021405741	526	1-	מגורים	3		
2		401	401	אחמד אבו בקר	021405741	247	1	מגורים	1		
3		402	402	אחמד אבובקר	021405741	308	1	מגורים	1		
4		403	403	אחמד אבובקר	021405741	482	1	מגורים	2		
5		404	404	אחמד אבובקר	021405741	474	1	מגורים	2		
6		405	405	אחמד אבובקר	021405741	451	1	מגורים	2		
7		406	406	אחמד אבובקר	021405741	452	1	מגורים	2		
8		407	407	אחמד אבובקר	021405741	442	1	מגורים	2		
9		408	408	אחמד אבובקר	021405741	656	1	מגורים	3		
10		409	409	אחמד אבובקר	021405741	650	1	מגורים	3		
11		410	410	אחמד אבובקר	021405741	486	1	מגורים	5		
		412	412	אחמד אבו בקר	02140541	507	1	מגורים	2		
13		413	413	אחמד אבובקר	021405741	527	1	מגורים	2		





		2	מגורים	1	520	021405741	אחמד אבובקר	414	414		14
		2	מגורים	1	520	021405741	אחמד אבובקר	415	415		15
			תעשייה ומסחר	1	1066	021405741	אחמד אבובקר	416	416		16
			תעשייה ומסחר	1	1075	021405741	אחמד אבובקר	500	500		17
			תעשייה ומסחר	1	1011	021405741	אחמד אבובקר	501	501		18
			תעשייה ומסחר	1	994	021405741	אחמד אבובקר	502	502		19
			תעשייה ומסחר	1	1079	021405741	אחמד אבובקר	503	503		20
			שפפ	1	192		מ.מ מעלה עירון	303	303		21
			דרך	1	1134		מ.מ מעלה עירון	100	100		22
			דרך	1	1064		מ.מ מעלה עירון	200	200		23
			שביל	1	3070		מ.מ מעלה עירון	302	302		24
			שביל משולב	1	0.56		מ.מ. מעלה עירון	300	300		25
			שביל	1	0.67		מ.מ מעלה עירון	301	301		26
			דרך משולבת	1	293		מ.מ מעלה עירון	201	201		27
			בניני ציבור		1039		מ.מ מעלה עירון	600	600		28
סכ"ה שטח הכלול באיחוד וחלוקה 16320											





נספח מצורף לטבלאות ההקצאה בתוכנית 354-0527754

הערה: טבלה זו כוללת שטחים שבתחום איחוד וחלוקה ואינה כוללת מטרות של הגדלת שטחי ציבור ו/או מגורים קיים הפרש בין שטח הטבלה בין המצב הקיים לזה המוצע בכ-300 כתוצאה מהגדלת שטח ספורט על חשבון יעוד מגורים שאינו בתחום איחוד וחלוקה.



שם עורך הטבלה: שריף ראשד

חתימה-----

