

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0661769

חלוקה חדשה בגוש 20449 חלקה 1

חיפה

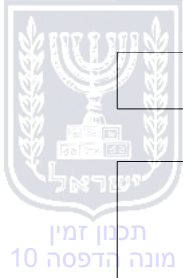
מחוז

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

1. חלוקה חדשה בגוש 20449 חלקה 1 .
2. איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית .
3. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה חדשה בגוש 20449 חלקה 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0661769

1.2 שטח התכנית 20.386 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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	215074
קואורדינאטה Y	715380

### 1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם - שכונת אלדהר .  
בגוש 20449 חלקה 1

### 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 אלדהר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20449	מוסדר	חלק	1, 5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
20430	20449

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
11	ענ/251/ במ

### 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
28/01/2010	1679	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1053 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ מק/ 1053
11/01/1998	1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 251/ במ



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאופיק אבו ניסים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאופיק אבו ניסים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 43 16/07/2018	מוחסן זחאלקה	09/07/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט	08: 12 23/07/2018	תאופיק אבו ניסים	23/07/2018	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	אכרם מחאגנה			פתח תקוה	(1)	265 7	050-9702000		adv.akram@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פתח תקוה - רחוב מוטה גור 7 - ת.ד - 2657.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם מחאגנה			פתח תקוה	(1)	265 7	050-9702000		adv.akram@gmail.com

(1) כתובת: פתח תקוה - רחוב מוטה גור 7 - ת.ד - 2657.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מופיד יוסף מופיד		מופיד יוסף	אום אל-פחם	(1)				
בעלים		אברהים מוחמד מחאגנה		אברהים מוחמד	אום אל-פחם	(2)	שכ			
בעלים		אחמד מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		אכרם מחאגנה			תל אביב-יפו	(3)				

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זהירה מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		חאלד גמיל מחאגנה מחאגנה		חאלד גמיל מחאגנה	אום אל-פחם	(2)	300 1			
בעלים		חאלד מוחמד מחאגנה		חאלד מוחמד	אום אל-פחם	(2)				
בעלים		יוסף מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		מאלכ מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		מוחמד מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		מוחמד גמיל מחאגנה		מוחמד גמיל	אום אל-פחם	(2)				
בעלים		מוסטפא מוחמד מחאגנה		מוסטפא מוחמד	אום אל-פחם	(2)				
בעלים		נואף גמיל מחאגנה		נואף גמיל	אום אל-פחם	(2)	300 1			
בעלים		נור מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				
בעלים		נשאת אחמד מחאגנה		נשאת אחמד	אום אל-פחם	(2)				
בעלים		עלי גמיל מחאגנה			אום אל-פחם	(2)				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד עבד אלרחמאן מחאמיד			אום אל-פחם	(4)				
בעלים		עאטף יוסף עאטף			אום אל-פחם	(1)				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- (1) כתובת : אום אל פחם.  
 (2) כתובת : שכונת מחאגנה.  
 (3) כתובת : יהודה הימית.  
 (4) כתובת : שכונת מחאמיד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאופיק אבו ניסים	33034		אום אל-פחם	(1)		052-8957275		tawfeekk@w alla.co.il
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425	זחאלקה מוחסן	כפר קרע	(2)		050-4416154		moh_zahalka @yahoo.com
	מודד	מוחמד מחאגנה	1205	מחמוד מודד	אום אל-פחם	(3)		054-4573009		m.msud@gm ail.com

- (1) כתובת : אום אל פחם.  
 (2) כתובת : ת.ד. 474 כפר קרע 30075.  
 (3) כתובת : שכ מחאגנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק 1.

2. שינויי בקווי בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1A, 2A, 3A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2A, 3A

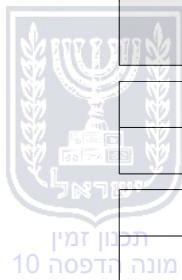
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	20,387.29	100
סה"כ	20,387.29	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	20,387.32	100
סה"כ	20,387.32	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים במבנים בני 2 קומות מעל 6 קומות מדורגות, או ארבע קומות ללא קומת עמודים מפולשת שטח מזערי מותר של מגרש 800 מ"ר . אחוז בנייה מותר כולל של 100% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 50% משטח המגרש, בצפיפות מירבית יחסית של 8 יחידות לדונם נטו . מבנה המכיל יותר מארבע קומות מדורגות מחייב אפשרות כניסה מדרך עליונה ומדרך תחתונה .
4.1.2	<b>הוראות</b>



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 5	3	3	4	3	20	9	80			35.4%	135%	(1) 918	1A	מגורים	ג' מגורים		
(4) 4	4	3	3	(3)	14	142	50			35.4%	135%	17742	2A	מגורים	ג' מגורים		
(4)	4	3	3	(3)	14	14	50			35.4%	135%	1726	3A	מגורים	ג' מגורים		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומה 5.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) 2 קומות מעל 6מדרגות או 4 קומות ללא ק/ע מפולשת.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מנה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.                  ב. בהתאם לתקן החניה התקף בעת בקשה להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1- חלוקה חדשה :-                  א. תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט לפי סימון ז סעיף 122 מתחום התכנית .                  ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום .</p> <p>2- רישום :-                  א. תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו , תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .                  ב. שטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנית והבניה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></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.                  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.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                  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.                  מהתיל הקיצוני 3.00 מ'                  א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5.00 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 20.0 מ'                  ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 35.0 מ'                  ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 1.0 מ'                  ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 3.0 מ'                  ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p>	<p><b>6.3</b></p>



חשמל	6.3
<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' 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).</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> <p>-----</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	



הוראות פיתוח	6.4
<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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת המועצה המקומית בתיאום עם</p>	

6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב .</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ז. 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>	



6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים 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, השהיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p> <p>1.3 . מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>1.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .</p> <p>1.5 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב</p> <p>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 .</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	



6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התכנית.</p> <p>ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	







<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התקנון והבניה _ (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 מבעלי 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 מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>3. חציבה ומילוי ? היתר יוצג פתרון בין חפירה ומילוי . בהעדר איזון ?</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר בניה - נוהל כאמור בסעיף 1 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>6.8</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</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 .</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .</p> <p>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 .</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת המועצה המקומית בתיאום עם בעל התשתית .</p>	

<b>6.9 פיתוח תשתית</b>
ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.

<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תצ"ר.</li> <li>2. הצגת אפשרות מימוש לכל יח"ד במגרש.</li> <li>3. אישור תכנית בינוי לכל מגרש.</li> <li>4. אישור הרשות והתאגיד לביצוע התשתיות.</li> <li>5. הריסת כל הבניה החורגת לתחום שטח הדרכים ושטחי הציבור.</li> </ol>

<b>6.11 היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תשריט חלוקה לצורכי רישום	
2	ביצוע תשתיות	
3	הוצאת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

מידית לאחר אישור התכנית





**טבלאות הקצאה ואיזון**

לתכנית מס': 354-0661769

תשלומי איזון		מצב יוצא									פרטי החלקות הקיימות											
לקבל	לשלם	שווי החלק היחסי	שווי החלק היחסי	שווי החלק היחסי	שווי מ"ר בסיסי	החלק היחסי בבעלות	שטח החלק בבעלות במגרש	יעוד המגרש	שטח המגרש	מגרש מ"ר	שווי יחסי באחוזים	שווי החלקה/מגרש	שטח החלק בבעלות במ"ר	חלקים בבעלות או בזכויות	יעוד החלקה / מגרש	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעל	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
א	א	8.925%	8.925%	1,019,198	600	9.538%	1,699	מ. ג'	17,809	2B	8.925%	1,002,831	1,671	8.925%	מ. ג'	2118781	נואף גמיל מחאגנה	18,727	18,727	1	20449	1
י	י	8.925%	8.925%	1,019,198	600	9.538%	1,699	מ. ג'	17,809	2B	8.925%	1,002,831	1,671	8.925%	מ. ג'	2118782	חאלד גמיל מחאגנה	18,727	18,727	1	20449	2
ך	ך	8.925%	8.925%	1,019,198	600	9.538%	1,699	מ. ג'	17,809	2B	8.925%	1,002,831	1,671	8.925%	מ. ג'	56991730	עלי גמיל מחאגנה	18,727	18,727	1	20449	3
ת	ת	8.925%	8.925%	1,019,198	600	9.538%	1,699	מ. ג'	17,809	2B	8.925%	1,002,831	1,671	8.925%	מ. ג'	5446032	מוחמד גמיל מחאגנה	18,727	18,727	1	20449	4
ש	ש	7.147%	7.147%	816,158	600	7.638%	1,360	מ. ג'	17,809	2B	7.147%	803,051	1,338	7.147%	מ. ג'	2119305	מחאגינה אברהים מוחמד	18,727	18,727	1	20449	5
ל	ל	7.147%	7.147%	816,158	600	7.638%	1,360	מ. ג'	17,809	2B	7.147%	803,051	1,338	7.147%	מ. ג'	2119303	מחאגינה מוסטפא מוחמד	18,727	18,727	1	20449	6
ו	ו	7.147%	7.147%	816,158	600	7.638%	1,360	מ. ג'	17,809	2B	7.147%	803,051	1,338	7.147%	מ. ג'	5518437	מחאגינה נשאת אחמד	18,727	18,727	1	20449	7
מ	מ	11.904%	11.904%	1,359,388	600	12.722%	2,266	מ. ג'	17,809	2B	11.904%	1,337,557	2,229	11.904%	מ. ג'	2118806	מופיד יוסף	18,727	18,727	1	20449	8
י	י	11.904%	11.904%	1,359,388	600	12.722%	2,266	מ. ג'	17,809	2B	11.904%	1,337,557	2,229	11.904%	מ. ג'	5240121	עאטף יוסף	18,727	18,727	1	20449	9
א	א	3.409%	3.409%	389,303	600	3.643%	649	מ. ג'	17,809	2B	3.409%	383,051	638	3.409%	מ. ג'	2119307	מחאגינה ח'אלד מוחמד	18,727	18,727	1	20449	10
י	י	3.738%	3.738%	426,855	600	3.995%	711	מ. ג'	17,809	2B	3.738%	420,000	700	3.738%	מ. ג'	60925088	מחאמיד מוחמד עבד אלרחמאן	18,727	18,727	1	20449	11
ז	ז	0.682%	0.682%	77,845	600	0.729%	130	מ. ג'	17,809	2B	0.682%	76,595	128	0.682%	מ. ג'	54820683	מחאגינה זהירה	18,727	18,727	1	20449	12
ו	ו	1.065%	1.065%	121,634	600	1.138%	203	מ. ג'	17,809	2B	1.065%	119,681	199	1.065%	מ. ג'	66006834	מחאגינה מוחמד	18,727	18,727	1	20449	13
ך	ך	1.065%	1.065%	121,634	600	1.138%	203	מ. ג'	17,809	2B	1.065%	119,681	199	1.065%	מ. ג'	301387221	מחאגינה יוסף	18,727	18,727	1	20449	14
		1.065%	1.065%	121,634	600	1.138%	203	מ. ג'	17,809	2B	1.065%	119,681	199	1.065%	מ. ג'	203989660	מחאגינה מאלכ	18,727	18,727	1	20449	15
		1.065%	1.065%	121,634	600	1.138%	203	מ. ג'	17,809	2B	1.065%	119,681	199	1.065%	מ. ג'	34751594	מחאגינה אחמד	18,727	18,727	1	20449	16
		0.533%	0.533%	60,817	600	0.569%	101	מ. ג'	17,809	2B	0.533%	59,840	100	0.533%	מ. ג'	201346848	מחאגינה נור	18,727	18,727	1	20449	17
		6.429%	6.429%	734,216	800	100.000%	918	מ. ג'	918	2A	6.429%	722,400	1,204	6.429%	מ. ג'	031580657	מחאגינה אכרם	18,727	18,727	1	20449	18
-	-	100.000%	100.000%	11,419,616			18,727		18,727		100.000%	11,236,200	18,727					18,727				סה"כ



חתימה וחותמת

9.7.2018  
תאריך