

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0746255

איחוד וחלוקה חלקי מתחם 6 דאלית אל כרמל

חיפה

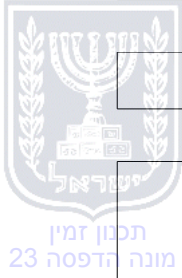
מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

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

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
המתחם מהווה חלק ממתחם 6. ובהתאם לתכנית מפורטת אלונסה שפורסמה למתן תוקף מיום 29/11/2016
בי"פ מס' 8016.

התכנית מציעה דרכי גישה למגרשים ומסדירה בנייה קיימת, התכנית מתבססת על איחוד וחלוקה ללא הסכמה
תוך שמירה על הפרשות לצרכי ציבור באופן שווה לכל הבעלים והקטנת מגרש מינמלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה חלקי מתחם 6 דאלית אל כרמל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

356-0746255

מספר התכנית

33.846 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (7)

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	רכס הכרמל
קואורדינאטה X	203719
קואורדינאטה Y	733547

1.5.2 תיאור מקום

מערב ישוב דאלית אל כרמל שכונה אלוונסה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלוונסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11520	מוסדר	חלק		27
11521	מוסדר	חלק		72
11526	מוסדר	חלק		5-11, 16-17, 22, 29

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
356-0273458	128

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/11/2018	3732	8016	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0273458 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0273458



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 53 12/08/2020	סאלח אבו ריא	13/05/2019	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	דוח עקרונות	15: 52 12/08/2020	סאלח אבו ריא	17/03/2020	5		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 57 19/08/2020	סמאח מולה	29/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 54 17/02/2020	סמאח מולת	06/05/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רכס הכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8399383	04-8399384	arwa@rech esd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 148.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רכס הכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8399383	04-8399384	arwa@rech esd.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 148.

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
מהנדסת	עורך ראשי	סמאח מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@g mail.com
	שמאי	סאלח אבו ריא	8		סחינין	(1)		04-8399383	04-8399384	arwa@rech esd.co.il
	מודד	לביב חלבי	808	חץ הגליל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8399383	04-8399384	arwa@rech esd.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 148.





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. המתחם מהווה חלק ממתחם 6. ובהתאם לתכנית מפורטת אלונסה שפורסמה למתן תוקף מיום 29/11/2016 בי"פ מס' 8016.

התכנית מציעה דרכי גישה למגרשים ומסדירה בנייה קיימת, התכנית מתבססת על איחוד וחלוקה ללא הסכמה תוך שמירה על הפרשות לצרכי ציבור באופן שווה לכל הבעלים והקטנת מגרש מינמלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף בחוק 62(א)א סעיף קטן 1.
הקטנת גודל מגרשמינמלי לפי סעיף בחוק 62(א)א סעיף קטן 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3005A, 3006, 3007, 3012, 3013, 3017 - 3019, 3023A, 3023B, 3025 - 3027, 3036 - 3045, 3047, 3048
שטח ציבורי פתוח	3031, 3028, 3020, 3014, 3009, 3008, 3000
דרך מאושרת	3005B, 3011, 3016, 3022, 3030, 3033, 3002
דרך מוצעת	3050, 3035, 3032, 3029, 3021, 3015, 3010, 3001
דרך משולבת	3024, 3003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	3033
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	3035, 3032, 3029
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	3044
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	3031, 3028
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3002, 3011, 3016, 3022, 3030
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3033, 3050, 3035
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	3024
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	3005A, 3006, 3007, 3012, 3017, 3023A, 3023B, 3036, 3037, 3044, 3045, 3047, 3048
מבנה להריסה	מגורים א'	3047

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,360.6	15.75
מגורים א'	20,652.58	60.66
מתקנים הנדזיים	48.16	0.14
שטח אינו חלה עליה תכנית	818.4	2.40
שטח ציבורי פתוח	7,165.7	21.05
סה"כ	34,045.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,356.59	9.92
דרך מוצעת	4,781.11	14.13
דרך משולבת	1,094.51	3.23
מגורים א'	23,771.26	70.24
שטח ציבורי פתוח	841.12	2.49
סה"כ	33,844.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים חד, דו, תלת או ארבע משפחתיים. בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.</p> <p>ג. מעונות וגני ילדים.</p> <p>ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה. : "יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שהוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה".</p> <p>ה. מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>חזות המבנה: לא יותקנו על קירות חיצוניים צינורות גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת. התקנת דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לנספח הבינוי אשר יוגש בעת ההגשה להיתר.</p> <p>2. תכנון הדרכים יהיה מבוסס על חתכי רוחב מנחים המלווים את התכנית.</p> <p>3. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.</p> <p>4. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>5. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה.</p> <p>6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה.</p> <p>7. יש לספק חניה על פי התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא ניתן יהיה לאשר היתרי בניה למגורים ביעודים שאינם מגורים.</p> <p>2. ניתן לאפשר קומת עמודים לצורך גישור על טופוגרפיה קשה ובלבד שהקומה תבוא במניין השטחים המותרים והגובה המותר.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא ניתן יהיה לאשר היתרי בניה למגורים ביעודים שאינם מגורים.</p> <p>2. ניתן לאפשר קומת עמודים לצורך גישור על טופוגרפיה קשה ובלבד שהקומה תבוא במניין השטחים המותרים והגובה המותר.</p>
ה	<p>מבנים חריגים</p> <p>מבני מגורים קיימים ביעוד מגורים וחורגים מהוראות התכנית מבחינת גובה, אחוזי בניה, תכסית וקווי בניין, ניתן יהיה לאשר לאחר פרסום כדרך שמפרסמים הקלה ומתן זכות התנגדות לשותפים ולשכנים הגובלים ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>



4.1	מגורים א'
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין בהתאם לקבוע בטבלה 5 " זכויות והוראות בניה".</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים גם אם אינם עומדים בקווי בנין. כולל בניה חדשה באותו קונטור מבנה קיים.</p> <p>בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית. יותרו מחסנים בקו בניין צדדי ואחורי אפס בהסכמת שכן.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>על מבקשי ההיתר לערוך תכנית בינוי מנחה למגרש בניה שתכלול את המידע הבא : גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (המידה וקיימת), צפיפות על פי סעיף 5, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבור תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובית.</p> <p>2. תנאי להיתר ראשון יהיה הצגת כלל אפשרות המימוש של כל הזכויות בכל המגרש.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום שטחי מגורים ובלבד שאין בכך פגיעה בזכויות הבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ג. גינון, מדשאות ונטיעות עצים.</p> <p>ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה עד 20% לכיסוי הקרקע, כיכרות, אזורים התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ד. לא תותר חניה בשטחי השצ"פ.</p> <p>ה. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p> <p>ו. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצפ"ם.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים מקומיים המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף הכרמל והשטחים הפתוחים הסובבים, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות. סוגי הנטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים ומול קק"ל לשם שילוב מבחינה אקולוגית ומבחינת איומי שריפות על פי רשימות הצמחיה שבנספח הנופי.</p> <p>שימור עצים רבים ככל הניתן, על פי נספח עצים בוגרים והנחיות פקיד היערות.</p>
4.3	דרך מאושרת

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	יישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לפיתוח גנני, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולריהוט רחוב
	2. טיילת: מדרכה/שבילי הליכה, אזורי ישיבה, נקודות תצפית, גינון ונטיעות, מתקני צל, תאורה, תשתיות תת קרקעיות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. איסור כל בינוי קבוע למעט המפורט בתת-סעיף "דרך" בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה
	ב. הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה, תמרורים, מעקות ומחסומים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות				עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	5	72	40	100	100	25	75	346	מגורים א'
3	3	(1) 3	(1) 3	3	12	5	38	40	100	100	25	75	346	מגורים א'
3	3	(1) 3	(1) 3	3	12	5	38	40	100	100	25	75	346	מגורים א'

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:

* במגרשים יורדים תותר העברת שטחי בניה, עיקרי ושרות, מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה קובעת ב 100*

** גובה מבנה לא יעלה על 12 מ', בהתאם למסומן בטבלה 5, מעל פני קרקע טבעית בכל מגרש עולה ויורד, ללא קשר בקביעת מפלס כניסה קבעת
*** ניתן להוסיף בניה חדשה בקונטור המבנה הקיים גם אם הוא חורג בקו הבניין שנקבעו בתכנית.
****תתאפשר קומת עמודים לצורך גישור על טופוגרפיה קשה ובלבד שהקומה תבוא במניין השטחים המותרים והגובה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר בניית חניונים בקו צדדי אפס בהסכמת שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות



<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>1. שימור נופי כתנאי מוקדם למתן תוקף ולביצוע כל עבודה בשטח התוכנית ובסביבתה, יש לבצע בעת התכנון המפורט את הפעולות המפורטות בנספח הנופי: א. הכנת נספח עצים בוגרים כנדרש על-פי חוק בעת הכנת התכנון המפורט. ב. שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום ג. פעולות נדרשות בשצ"פ לשימור ד. טיפול באתרים ארכיאולוגיים ה. שימור חקלאות מסורתית</p> <p>2. שיקום נופי יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם. יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, כולל אזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצדי דרכים (כולל דרכי ביום) ועבודות עפר. השיקום הנופי כולל עבודות עפר ותימוך, צמחיה ונטיעות, על פי חוקי הבניה ותכניות שיוכנו בעת הכנת התכנית המפורטת. א. חציבה בסלע קשה ב. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים ג. שפך ד. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי הסובב ה. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים ככל האפשר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>

6.3	חניה
	<p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>



6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1- התכנית כוללת הוראות לאיחוד חלוקה לפי פרק ז' לחוק התכנון והבנייה בשוח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.</p> <p>2- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 6 חודשים מיום אישורה תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>3- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>4- לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.</p> <p>5- תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>



6.5	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ט. ארון רשת: 1 מ'</p> <p>י. שנאי על עמוד: 3 מ'</p> <p>הערות:</p> <p>- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>- יתכנו שינויים ע"י חח"י במרחקים אשר צוינו בסעיפים לעיל (א' עד י'), המרחקים מתעדכנים מעת לעת, לכן נדרש לפנות לחח"י לקבלת מרחקים עדכניים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא</p>



חשמל	6.5
<p>במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>3. ביצוע עבודות בקרבת קווי חשמל ביצוע עבודות בקרבת קווי חשמל עם כלי עבודה גבוהים במרחקים של 20 מ' ל-161 ק"ו, 35 מ' ל-400 ק"ו מציר הקו מחייבת תיאום מוקדם עם חח"י. אסורה עבודה עם מנופים, במות הרמה, משאבות בטון וכד' מעל קווים עיליים מתח עליון ועל תחת מתח.</p> <p>4. התקרבות למוליכים אסורה התקרבות של כלי עבודה גבוהים (כגון: מנופים, במות הרמה, משאיות רכינה פתוחות, משאבות בטון ומגדלי קידוח וכד), לקבלת המרחק המינימאלי בין החלק הבולט ביותר שלהם לבין המוליכים יש לפנות לחברת החשמל.</p> <p>5. מרחקים לעצים וצמחייה מותר להשאיר ו/או לנטוע עצים ושיחים ירוקים לא נשירים בתוואי הפרוזדור בתנאי שגובה המרבי לא יעלה על 4 מ' ואינם מהווים סכנת אש מתחת לקווים, יש לפנות לקבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>מותרים עצים בודדים מתחת לקווים ובתחום הפרוזדור, מותנה באישור חברת החשמל. המצאות עצים בודדים הגבוהים ממוליכי הקו, ועלולים לסכן בנפילתם את הקו אסורה. מותר המצאות גנים, פרדסים ומטעים מתחת לקווי חשמל, המרווחים הנקובים יקבעו בהתחשב בגובה הצמחייה המקסימלי של העץ, ובגיזום הנדרש, מותנה באישור חברת החשמל.</p> <p>6. חציית כבישים בניית כבישים מתחת לקו חוצה מותנה בתאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>7. תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצו להן מגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים או שצ"פים. תחנות טרנספורמציה יוקמו במרחק של 3 מטרים לפחות ממבנים מאוכלסים.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים: כל תשתיות יוכנו בהתאם לנספח התשתיות של התוכנית זו כחלק מתוכנית בינוי לביצוע.</p> <p>א. ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה הנו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן המזרחי הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בדליה ואדי אלפש לדרישת תקנות המים של המשרת להגנת</p>	

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הסביבה.

3. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק ע"י בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה.

4. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליחיד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה

5. ניתן לאשר היתרים לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.

6. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.

7. תתאפשר הנחת קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשים בהתאם לתכנית ביוב מאושרת. קווי הביוב יונחו במרחק של עד כ- 1 מ' מגבול המגרש.

8. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.

9. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. ניקוז :

הבנייה באזורי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכניות מתאר ארציות 34/ב/4 ו-35.

הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לערוצים טבעיים ו/או שטחי איסוף/איגום פתוחים. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מבטון טרום ומתקני ניקוז לסוגיהם עשויים בטון מזויין.

תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה :

1. הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.
2. בבקשה להיתר הבניה יפורטו בין היתר הפתרונות על פי המפורט בסעיף 6.8 מהוראות תכנית זו.

ג. אספקת מים :

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
3. ברזי כיבוי אש : בשטח התכנית יותקנו ברזי שריפה במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.
4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .



תאורה

התאורה בגבול התכנית תופנה כלפי פנים השטח הבנוי ולא לכיוון השטחים הפתוחים על מנת להימנע מזיהום אור, וזאת בתאום עם רט"ג.

2. תימוד

א. חזית קיר בקירות הפונים לשטח ציבורי (רחובות, שצ"פים ומבני ציבור): קירות גבוהים יפוצלו עם ברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינן.

ב. יוקמו קירות ניקיון בתפר שבין השטח הבנוי למדרונות

ג. מסלעה בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים (רחובות, שצ"פים, מבני ציבור)

ד. טרסות כדוגמת טרסות עתיקות בשטח.

3. צמחיה

עקרונות תכנון צמחיה

א. סוגי נטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות.

ב. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הכרמל. יש לשלב עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין, ונטיעתם בדומה למטע חקלאי.

ג. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, מקומיים בלבד - צומח טבעי כרמלי.

ד. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

ה. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור ותאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה ולאחר אישור מראש, בכפוף לנספח עצים בוגרים מאושר.

ו. עצים וגאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים, ישולבו בפיתוח הנופי של השצ"פים והרחובות.

ז. בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת עצים מומלצים לאזור על-ידי רשות הטבע והגנים,

החברה להגנת הטבע וקק"ל, מתוך רשימות הצמחיה בנספח: רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים להר הכרמל.

4. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור המועצה המקומית.

5. על מבקשי היתר לכלול תוכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית:

א. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי - הועדה המקומית רשאית לדרוש:

- חזית הרחוב תוגדר על ידי קיר אבן.

- הכניסות למגרשים יוגדרו ויודגשו על ידי קיר החזית, תאורה, נטיעות וצמחיה.

- בקירות החזית ישולבו חצרות התשתית.

- השילוט ישולב בקירות האבן בגבול המתחם ובמתחם עצמו.

ב. צמחיה

- יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם.

- כל עקירה או העתקת עץ טעונה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות ועל פי נספח עצים בוגרים.

- תכנון הצמחיה יעשה על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי - רשימת מינים אסורים ורשימת





6.7	הוראות פיתוח
	<p>מינים מומלצים לאזור הכרמל. ג. פרטי פיתוח ד. ניקוז - על פי נספח ניקוז. ה. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית - חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש בכניסה למגרש כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים. - מיקום מתקני המיחזור ייקבע בשלב הכנת תוכניות הבינוי של המתחמים. ו. בינוי בגבולות התוכנית - תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'. - תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינות והנטיעות. ז. התכנון המפורט יכלול בין היתר: - קירות תמך ומסלעות, פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים ותשתיות, מצללות, מערכות השקיה, פתרונות ניקוז, חומרי בניה וכו' - הכל כדרישת המועצה המקומית.</p>
6.8	תקשורת
	<p>1. תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק וכל חברת תקשורת אחרת עפ"י הענין ובאישור ומהנדס הועדה המקומית. 2. חדרי / ארונות תקשורת מרכזיים עבור חברות התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות אם תהיה דרישה לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר / ארון תקשורת. בעלי הקרקע שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת הבנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הועדה המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לחדר התקשורת. 3. כל קווי התקשורת בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הנוכחית. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז משמר הנגר: השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, 1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר: 1.1 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, השחייתם 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 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>

ניהול מי נגר	6.9
<p>ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</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 בשטחים 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. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרס חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף. בפתח מוצאי הניקוז המופנים אל גאיות בהיקף גבול התכנית יש לבצע מתקני פיזור שיפזרו את זרימת המים על פני השטח, זאת על מנת למנוע חתירה וחירוף קרקע בפתחי מוצאי הניקוז.</p> <p>5. הנחיות לפי תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>הוראות למגורים :</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>הוראות לשצ"פ :</p> <p>התכנון 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>הוראות לדרכים :</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן 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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות</p>	

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>1. 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>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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר 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> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 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>	
<p>6.14 פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה אך ורק לבניינים רלוונטיים.</p> <p>2. בכל הבתים שבהיקף יותקן זרנוק מים.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>. בהיתר הראשון שיוגש בכל חלקת מקור מתוך החלקות בתא שטח נתון תוגש תכנית בינוי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>המחלקת את המגרשים לבניה כולל דרכי גישה והסדרת תשתיות למיניהם ותכנון פתוח ועוד (ראה הוראות תשתיות ופיתוח). נספח הבינוי יערך ע"פ הוראות התכנית. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום חלקה הינו הצגת תכנית בינוי הכוללת אפשרות למימוש כל זכויות הבניה באותה חלקה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בשטחים המיועדים לפיתוח בממשק עם שטחים מיוערים יחויב באישור רשות הכיבוי.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה הנו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן המזרחי הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בדליה ואדי אלפש לדרישת תקנות המים של המשרת להגנת הסביבה.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. היתר בניה הכרוך בעקירה או העתקת עץ טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות.</p> <p>8. 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 בסעיף 6.13</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המועצה המקומית.</p> <p>10. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י המועצה המקומית.</p> <p>11. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>12. הפקעת שטחים הנדרשים לצורך דרכים וביצוע הדרכים, טרם אישור תכניות מפורטות, כאשר בעלי הקרקע יוכלו לבחור בין פיצוי בכסף או בהכללה בתכניות איחוד וחלוקה של המתחם אליו הוא שייך.</p>	

מבנים קיימים	6.17
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

היטל השבחה	6.18
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לבצוע תכנית 10 שנים.
--	--------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23