

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0656801

צפון מזרח ערה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/11/2019

לאשר את התוכנית
04/12/2019

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 יזומה ע"י המועצה המקומית ערערה-ערה, התכנית ממוקמת בשני מרחבי תכנון, עירון ו-מחוז חיפה, גבול התכנית הינו בתחום גבול התכנית הכוללנית המוצעת ערערה ערה, המועצה המקומית מקדמת פתרון תכנוני המאפשר מתן לגליזציה למבנים בתחום התכנית וזאת ברוח תכנית המתאר הכוללנית המוצעת ערערה ערה. הדרכים המוצעות בתכנית זו נגזרו מתכנית שלדית שהכינה המועצה המקומית בתיאום עם הוועדה המקומית עירון. הפעולות המוצעות בתכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ושטח יער למגורים א', שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- ב. קביעת מערכת דרכים ונגישות.
- ג. קביעת הוראות לשטחי המגורים:
 - ג.1. הגדלת הצפיפות מ- 4 יח"ד לדונם ל- 7 יח"ד לדונם
 - ג.2. הגדלת שטח עיקרי מ- 60% ל- 95%
 - ג.3. קביעת שטחי בניה לשרות בהיקף של 25%
 - ג.4. הגדלת גובה מעל לכניסה הקובעת מ- 2 קומות ל- 3 קומות
 - ג.5. הגדלת התכסית מ- 30% ל- 40%
 - ג.6. שינוי קווי בניין מ- 5 מ' קדמי, 4 מ' צידי ו- 5 מ' אחורי לעפ"י הקיים לבניה קיימת ו- 5 מ' קדמי, 3 מ' צידי ו- 4 מ' אחורי לבניה חדשה.
- ד. קביעת הוראות לשטח למבנים ומוסדות ציבור:
 - ד.1. שטחי בניה 150% עיקרי ו- 30% לשרות מעל לכנסה הקובעת, 70% לשרות מתחת לכניסה הקובעת
 - ד.2. קביעת תכסית של 70%
 - ד.3. קביעת קווי בניין- לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



צפון מזרח ערה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

354-0656801

מספר התכנית

42 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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, גלילית מחוז חיפה

208169 קואורדינאטה X

712981 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח ערה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה
 שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה, חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ערערה

שכונה צפון מזרח ערה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 8, 10-11		חלק	מוסדר	12149
4-5, 11		חלק	מוסדר	12151
14-15		חלק	מוסדר	12153

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 19



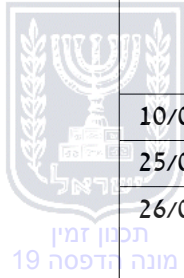
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989		כפיפות	400 ג/
25/09/2006	72	5582		החלפה	ענ/ 119
26/02/2019	8044	8125	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 354-0423335 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	354-0423335
16/03/2015	4126	7005	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפאג/ 1286/ ענ/ 732 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	חפאג/ 1286/ ענ/ 732



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן מחאמיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חסן מחאמיד		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	18/12/2017	חסן מחאמיד	22: 12 11/06/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	21/05/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	15: 37 21/05/2019	נספח ביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	11/06/2019	חסן מחאמיד	20: 27 11/06/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	06/02/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	15: 45 21/05/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/09/2018	נדיר אבו עטא	21: 53 26/06/2019	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/11/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	15: 58 18/05/2019		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	14/12/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	18: 17 11/06/2019	תכנית תחבורה שלדית והתחברות למאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/05/2019	חסן מחאמיד	21: 55 19/05/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מיקומית ערעה	ערעה	(1)		04-6351644	04-6352595	mahmoode@arara-ara.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 241.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		המשרד לשוויון חברתי	ירושלים	קפלן (1)	3	02-6547074	02-6547034	rachelip@mse.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מיקומית ערעה	ערעה	(2)		04-6351644	04-6352595	mahmoode@arara-ara.muni.il

(1) כתובת: משרד רה"מ, קפלן 3, קריית הממשלה, ירושלים, 9195017.

(2) כתובת: ת.ד. 241.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(1)				arch.hasan@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)	555	04-6353298		natheer.ab@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070		אום אל- פחם	(3)				segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת : 277.

(2) כתובת : כפר קרע.

(3) כתובת : ת.ד. 459.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ושטח יער למגורים א', שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים, לטובת יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים, הוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושינוי במערך הדרכים הקיים בשכונה בצפון מזרח ערה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מחקלאי ושטח יער למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- קביעת מערכת דרכים ונגישות.
- קביעת הוראות בינוי ובניה.
- יצירת בסיס חוקי למבנים קיימים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	27 - 20
מבנים ומוסדות ציבור	401
קרקע חקלאית	600
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	102 - 100
דרך משולבת	36 - 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	36, 34 - 30
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	27 - 20
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	100
חורשה לעקירה	דרך משולבת	36
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
חורשה לעקירה	קרקע חקלאית	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימושים ציבוריים	146.92	0.35
דרך מאושרת	6,211.98	14.78
דרך משולבת	996.86	2.37
יער	8,805	20.95
מגורים א'	12,873	30.64
קרקע חקלאית	12,306.48	29.29
שביל	112	0.27
שטח ציבורי פתוח	567.52	1.35
סה"כ	42,019.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	901.05	2.14
דרך מוצעת	10,411.56	24.78
דרך משולבת	3,153.4	7.50
מבנים ומוסדות ציבור	3,119.99	7.43
מגורים א'	18,734.41	44.58
קרקע חקלאית	5,699.36	13.56

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	42,019.76	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבני עזר. ג. חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון : מזון הלבשה והנעלה. ד. חנויות למסחר קמעונאי שאינן יוצרות מטרדים לשימוש המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים מיוחדים לגובה הבניין, לגבי בנין המוקם בהצטלבות דרכים, או כל בנין שמוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום. ב. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. יותרו שימושים ציבוריים לרווחה, חינוך ובריאות .
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת במגרש.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי ב. מבנים חקלאיים לסוגיהם בהתאם ובכפוף לתכנית ג/ 400 ג. שטחים פתוחים טבעיים ד. מתקנים לתשתיות וקווי תשתיות .
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים

4.5	דרך מוצעת
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.</p>
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל . ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא , תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	1	3	12			70	80	70%	0%	30%	150%	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 4	(3) 3	(3) 3		(2) 3	12	7	131	40	120			25%	95%	500	,21 ,20 ,23 ,22 26 ,25 ,24	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	600	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (1)	401	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	26, 25, 24, 23, 22, 21, 20	מגורים א'
(4)	600	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) לפי תשריט.

(2) תותר קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' שכוללת חלקי שירות.

(3) לבניה קיימת כמופיע ברקע המדידה של תכנית זו ו/או בניה קיימת על פי היתר, קווי הבניין יהיו בהתאם לקיים. בניה חדשה קווי הבניין יהיו בהתאם לאמור בטבלה זו.

(4) בהתאם ובכפוף להוראות תכנית ג/400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה שיבטיח, בין היתר, נגישות ועמידה בהוראות התכנית.
- 2- תנאי למתן היתר בניה בשטחים שאינם בתחום השיפוט של עארה ו/ או במרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון, הינו העברת השטח לתחום השיפוט עארה ולמרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון
- 3-תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטחים הגובלים בשטח המיועד בייעוד קרקע "יער" על פי תמ"א 22 או תכנית מאושרת אחרת הקובעת שטחי יער, יהיה תאום עם קק"ל לעניין הממשק עם שטחי היער.
- 4 - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התייחסות קק"ל לרבות לעניין טיפול בניקוז ובנגר עילי.
- 5 -תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם פקיד היערות .
- 6 - היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו שתאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיישם בשטח.
- 7 - לא יאושר היתר אלא לאחר הבטחת סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005.
- 8- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 9- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 10- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- 11- היתר הבניה יציג מיצוי של כל שטחי הבניה במגרש.



6.2

בינוי ו/או פיתוח

- א. כללי
עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. גגות
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ג. מתקנים טכניים על גגות
בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג).
- ד. חצרות שרות
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.



6.3

עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את

		<p>6.3 עתיקות</p> <p>העתיקות. - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
		<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	
		<p>6.5 הפקעות /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>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.6	חשמל
	<p>החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3- מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח :</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.6. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.7. 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.</p> <p>1.8. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.9. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.10. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים -</p> <p>בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>2. עצים לשימור :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור " אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.12</p>
<p>ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית. לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. מים: אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. הרחקת אשפה: פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. תשתיות: 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 התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	בשטחים שאינם בתחום השיפוט של עארה ו/או במרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון, הינו העברת השטח לתחום השיפוט עארה ולמרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון
2	בקשה להיתר בניה	בשטחים הגובלים בשטח המיועד ביעוד קרקע "יער" על פי תמ"א 22 או תכנית מאושרת אחרת הקובעת שטחי יער, יהיה תאום עם קק"ל לעניין הממשק עם שטחי היער.
3	הגשת בקשה להיתר בניה	אישור תשריט חלוקה שיבטיח, בין היתר, נגישות ועמידה בהוראות התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

